

جزوه:

حقوق کیفری اتحادیه املاک و خودرو

نگارش:

دکتر کریم حبیب پروین

بهار ۱۴۰۳

فهرست مطالب:	صفحه
کلیات	۳
عناصر تشکیل دهنده جرم	۳
شروع به جرم	۵
شرکت در جرم	۵
معاونت در جرم	۶
خیانت در امانت	۹
جعل و استفاده از سند مجعول	۱۲
پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی	۱۸
معامله فضولی	۲۱
انتقال مال غیر بدون مجوز قانونی	۲۳
معامله معارض	۲۶
کلاهبرداری	۳۶

کلیات

حقوق، جمع حق است که در لغت دارای معانی متعددی است، از جمله غلبه یافتن، سلطه پیدا کردن، ضد باطل، پایدار شدن، واجب شدن.

تعریف اصطلاحی حقوق

- ۱- مجموعه مقررات حاکم بر روابط اجتماعی و به عبارت دیگر مجموعه باید‌ها و نبایدهایی که اعضا یک جامعه ملزم به رعایت آنها هستند و حکومت ضمانت اجرای آن را به عهده دارد.
- ۲- امتیازات و قدرتهای قانونی مشخصی که از طریق وضع مقررات برای افراد جامعه منظور شده است که به هریک از آنها حق گفته می‌شود و جمع حق، حقوق است.
- ۳- دستمزدی که کارگران و کارمندان از شرکتها یا دولت دریافت می‌دارند.
- ۴- دانشی که به تحلیل و تفسیر قوانین وقواعد حقوقی و سیر تحول آنها می‌پردازد.

طبق ماده ۲ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: هر فعل یا ترك فعلی که در قانون برای آن مجازات تعیین شده باشد، جرم محسوب می‌شود.

عناصر تشکیل دهنده جرم

برای آنکه رفتار انسان جرم به شمار آید باید؛ نخست، قانون‌گذار این رفتار را جرم شناخته و کیفری برای آن مقرر کرده باشد (عنصر قانونی)، دوم، رفتار اعم از فعل و ترک فعل مشخص به منصفه ظهور و بروز برسد (عنصر مادی)، سوم، با علم و اختیار ارتکاب یافته باشد (عنصر روانی یا معنوی)؛ این عناصر در تمامی جرایم مشترکند.

الف- عنصر قانونی

عنصر قانونی، بر مبنای عقلی «قاعدة قبح عقاب بلا بیان» بنا نهاده شده است. در قرآن کریم نیز آیات متعددی، بر آن دلالت دارد مانند آیه شریفه «و ما کنا معذبین حتی نبعث رسولا» یکی از اصول مسلم حقوق کیفری این است که تا زمانی که قوانین حاکم بر یک جامعه عملی را جرم تشخیص نداده و آن را قابل مجازات نداند، اشخاص در انجام آن عمل آزاد می‌باشند. منظور از این اصل به طور خلاصه آن است که اولاً هیچ عملی جرم نیست مگر آنکه قبلاً از طرف مقنن به جرم شناخته شده باشد؛ ثانیاً هیچ مجازاتی ممکن نیست مورد حکم قرار بگیرد، مگر آنکه قبلاً از طرف مقنن برای همان جرم وضع شده باشد؛ ثالثاً هیچ محکمه‌ای صالح به رسیدگی به جرمی نیست مگر آنکه قانون آن محکمه را برای رسیدگی به آن جرم صالح شناخته باشد. رابعاً هیچ حکمی از محکمه صالح علیه متهمی صادر نخواهد شد مگر پس از رسیدگی و محاکمه و آن هم طبق شرایط پیش‌بینی شده در قانون. به عبارت دیگر تعیین جرم، تعیین مجازات، تعقیب متهم، صدور حکم کیفری و اجرای آن باید طبق اصول و مقررات پیش‌بینی شده در قانون باشد. هرگاه حکمی برخلاف قانون و یا بدون رعایت یکی از شرایط یاد شده صادر گردد، آن حکم جنبه قانونی نداشته و در مرحله بالاتر مثل تجدیدنظر و فرجام نقض خواهد شد. برابر ماده ۲ قانون مدنی: قوانین ۱۵ روز پس انتشار، در سراسر کشور لازم الاجرا است مگر آنکه در خود قانون، ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد. به موجب ماده ۳ قانون مدنی: انتشار قوانین باید در روزنامه رسمی بعمل آید.

آثار و نتایج عنصر قانونی

۱- عطف به ماسبق نشدن (به گذشته تسری نیافتن) قوانین جزایی

منظور از عطف به ماسبق نشدن قوانین کیفری اجمالاً این است که قاضی نمی‌تواند حکم قانون لاحق را به مصادیق سابق تسری دهد و افعالی که پیش از تصویب این قانون جرم نبوده است را به استناد آن مجازات کند. در واقع وقتی می‌گوییم برای هر جرمی باید، قانونی از قبل تدوین شده باشد، طبیعی است که نمی‌توان اعمال مقدم بر وجود قانون را مجرمانه تلقی کرد؛

به عبارت دیگر قانون برای آینده است. وفق ماده ۴ قانون مدنی: اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ما قبل خود اثر ندارد مگر اینکه در قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد.

۲- تفسیر مضیق و محدود قوانین کیفری

تفسیر محدود قوانین کیفری موجب حفاظت از آزادی‌های فردی می‌شود. قاضی کیفری نباید جز متن قانون جزا را به کار بندد و اگر بخواهد به ماورای قانون دست بیابد در حقیقت به اصل آزادی فردی تجاوز کرده است زیرا میل و درخواست قاضی و نظرات او در تشخیص موثرند.

آنچه مسلم است برابر قانون مدنی به محض اینکه قانونی تشریفات خود را طی کرد و لازم الاجرا شد عموم کسانی که در حیطه حکومت آن قرار دارند از کم و کیف آن آگاهند و لذا ادعای جهل بدان مسموع نیست.

ب- عنصر مادی

در حقوق جزا مسئولیت کیفری منوط به این است که رفتاری مجرمانه از انسان ظاهر شود و مادام که فکر ناپسند و مجرمانه ظهور خارجی پیدا نکند و فکر بد در درون انسان پنهان باشد، آدمی قابل مجازات نیست. تحقق جرم موکول به بروز عوارض بیرونی اراده ارتکاب جرم است. تا وقتی مظهر خارجی اراده به صورت‌هایی مانند فعل یا ترک فعل تحقق نیافته، جرم واقع نمی‌شود. بنابراین صرف داشتن عقیده، اندیشه و قصد ارتکاب جرم بدون انجام هیچ‌گونه عمل مادی قابل تعقیب نمی‌باشد زیرا اصولاً موارد مزبور به تنهایی قابل کشف نیستند.

انواع جرایم به اعتبار رفتار مرتکب جرم

جرایم به اعتبار لحاظ کردن طول زمان ارتکاب جرم، شمار رفتار مادی و نتیجه اجرای مادی جرم به انواعی تقسیم شده است.

۱. جرم آنی و مستمر

قوع فعل یا ترک فعل مجرمانه از حیث طول مدت تحقق آن به دو گروه جرم آنی و جرم مستمر تقسیم می‌گردد. جرم آنی: جرم آنی، جرمی است که دارای یک عنصر مادی بوده که در زمان کوتاهی واقع می‌شود، مانند ربودن در سرقت. جرم مستمر: برخلاف جرم آنی، جرم مستمر به فعل یا ترک فعلی گفته می‌شود که در زمان ادامه دارد؛ به عبارت دیگر جرم با عناصر خود به طور دائم تجدید حیات می‌کند مثل اخفای مال مسروقه.

۲. جرم ساده، مرکب و به عادت

تشخیص جرم مرکب از جرم ساده به عنوان یکی از نتایج تقسیم بندی جرایم از لحاظ عنصر مادی، از جهات مختلف از جمله چگونگی تحقق جرم، تشخیص قانون لازم الاجرا، تحقق مرور زمان، تعیین مسوولیت کیفری و دادگاه صالح دارای اهمیت است. با این حال، تا کنون ماهیت این جرم در حقوق کیفری ایران به روشنی تبیین نشده و صرفاً به توضیحات مختصر و ذکر مصداق واحد (کلاهبرداری) اکتفا شده است.

جرم را اعم از آنی و مستمر اگر از یک فعل واحد تشکیل شده باشد جرم ساده می‌گویند و اگر از افعال مادی متعدد به وجود آمده باشد، برحسب اینکه این افعال متنوع و یا مشابه باشد جرم مرکب (مثل کلاهبرداری) و جرم به عادت (مانند ولگردی) می‌گویند.

۳. جرم مطلق و مقید

چنانچه تحقق جرم مقید به ایجاد نتیجه‌ای باشد، مانند ربایش مال در سرقت یا عمل کشتن در قتل جرم را مقید می‌نامند و اگر صرف انجام عمل مجرمانه، صرف نظر از ایجاد نتیجه جرم باشد آن را مطلق می‌گویند.

آثار و نتایج عنصر مادی

با وجود عنصر مادی و احراز آن، ارتکاب جرم منتسب به شخصی می‌گردد که رفتار مجرمانه و عنصر مادی جرم را اعم از فعل یا ترک فعل انجام داده باشد و با توجه به اصل شخصی بودن مجازات، شخصی به تحمل مجازات محکوم می‌شود که رفتار مجرمانه را مرتکب شده است.

شروع به جرم

شروع به جرم اصطلاحی است که نشانه وجود قصد مجرمانه در تعقیب و تکمیل جرم است به عبارتی اگر حین ارتکاب جرم، عاملی خارجی دخالت نکند و مانع تحقق جرم نشود، جرم به صورت کامل انجام می‌گیرد. جرم، با اندیشه و تصور ذهنی آغاز می‌شود، سپس با تصمیم بر ارتکاب جرم و پس از آن با تهیه مقدمات و سرانجام، شروع به آن کامل خواهد شد. به موجب ماده ۱۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: «مجرد قصد ارتکاب جرم و یا عملیات و اقداماتی که فقط مقدمه جرم است و ارتباط مستقیم با وقوع جرم ندارد، شروع به جرم نیست و از این حیث، قابل مجازات نمی‌باشد.» برابر ماده ۱۲۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: هرگاه کسی شروع به جرمی نماید و به اراده خود آن را ترک کند به اتهام شروع به آن جرم، تعقیب نمی‌شود لکن اگر همان مقدار رفتاری که مرتکب شده است جرم باشد به مجازات آن محکوم می‌شود.

در شروع به جرم اولاً باید انجام عنصر مادی جرم شروع شده باشد. دوماً جرم مد نظر پایان نیافته باشد. سوماً با اراده خود از ادامه ارتکاب جرم منصرف شود و عامل بیرونی دخالت نداشته باشد. به عنوان مثال اگر فردی اموال کسی را جهت سرقت جمع آوری کند و با دیدن سارق یا آمدن پلیس فرار کند و از ادامه جرم منصرف شود شروع به جرم تحقق یافته است چون با اراده خود منصرف نشده است عامل بیرونی دخالت داشته است.

برابر ماده ۱۲۲ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: هر کس قصد ارتکاب جرمی کرده و شروع به اجرای آن نماید، لکن به واسطه عامل خارج از اراده او قصدش معلق بماند، به شرح زیر مجازات می‌شود:

الف- در جرائمی که مجازات قانونی آنها سلب حیات، حبس دائم یا حبس تعزیری درجه یک تا سه است به حبس تعزیری درجه چهار

ب - در جرائمی که مجازات قانونی آنها قطع عضو یا حبس تعزیری درجه چهار است به حبس تعزیری درجه پنج
پ - در جرائمی که مجازات قانونی آنها شلاق حدی یا حبس تعزیری درجه پنج است به حبس تعزیری یا شلاق یا جزای نقدی درجه شش

تبصره- هرگاه رفتار ارتكابی، ارتباط مستقیم با ارتكاب جرم داشته، لکن به جهات مادی که مرتکب از آنها بی‌اطلاع بوده وقوع جرم غیرممکن باشد، اقدام انجام‌شده در حکم شروع به جرم است.

شرکت در جرم

از آن جا که مجرمان نوعاً به تنهایی دست به ارتکاب جرم نمی‌زنند و سعی می‌کنند همدست یا همدستانی برای خود داشته باشند، حقوق کیفری در این زمینه، نهادی را با عنوان «شرکت در جرم» تأسیس نموده است.

شرکت در جرم از جمله نهادهای شناخته شده و مهم حقوق کیفری است که در اکثر قوانین جزایی مقررات چندی را به خود اختصاص داده است.

تعریف

«در جرایم قابل شرکت هر گاه دو یا چند نفر عملیات اجرایی تشکیل دهنده جرمی را بی واسطه یا با واسطه انجام دهند به گونه‌ای که جرم مستند به همه آنها باشد، شرکت در جرم تحقق یافته است.»

برای تحقق شرکت در جرم وجود سه شرط ضروری است:

شرط اول آن که جرم از جرایمی باشد که قابل شرکت باشد یعنی تعدد مرتکب، محتمل باشد و هم از یک نفر و هم از دو یا چند نفر قابل ارتکاب باشد. بنابراین در جرایمی مثل شرب خمر و ترک نفقه زوجه که تنها از یک نفر قابل صدور است، شرکت منتفی است.

شرط دوم اینکه دخالت دو یا چند نفر در انجام عملیات اجرایی تشکیل دهنده جرم است به گونه‌ای که عملیات اجرایی توسط ایشان تحقق پذیرد. به تعبیر دیگر دخالت دو یا چند نفر در تمام یا بعضی از قسمت‌های رفتار مجرمانه. البته شرکت در جرم هم به صورت مباشرت ممکن است و هم به صورت تسبیب. (مثل شهادت دروغین که باعث اعدام یا مجازات دیگری شود)

شرط سوم «استناد جرم به عمل همه شرکا» است.

برابر ماده ۱۲۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: هر کس با شخص یا اشخاص دیگر در عملیات اجرایی جرمی مشارکت کند و جرم، مستند به رفتار همه آنها باشد خواه رفتار هر یک به تنهایی برای وقوع جرم کافی باشد خواه نباشد و خواه اثر کار آنان مساوی باشد خواه متفاوت، شریک در جرم محسوب و مجازات او مجازات فاعل مستقل آن جرم است. در مورد جرائم غیر عمدی نیز چنانچه جرم، مستند به تقصیر دو یا چند نفر باشد مقصران، شریک در جرم محسوب میشوند و مجازات هر یک از آنان، مجازات فاعل مستقل آن جرم است.

تبصره- اعمال مجازات حدود، قصاص و دیات در مورد شرکت در جنایت با رعایت مواد کتابهای دوم، سوم و چهارم این قانون انجام می‌گیرد.

سبب اقوی از مباشر: مطابق فقه و قانون، در اجتماع سبب و مباشر، مباشر ضامن است مگر این که سبب اقوی از مباشر باشد مثل این که سبب عالم و مباشر جاهل یا سبب دارای اراده و مباشر فاقد اراده باشد.

سبب ضعیف‌تر از مباشر: اگر سبب ضعیف‌تر از مباشر باشد، جرم تنها به مباشر استناد داده می‌شود و به سبب مستند نیست.

شرکت در جرائم غیر عمدی

بر اساس قسمت اخیر ماده ۱۲۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: «... در مورد جرائم غیر عمدی نیز چنانچه جرم، مستند به تقصیر دو یا چند نفر باشد مقصرین شریک در جرم محسوب و مجازات هر یک از آنان مجازات فاعل مستقل آن جرم است.» بنابراین چنانچه دو نفر جراح بطور غیر عمدی سبب مرگ بیمار شوند بطوری که مرگ مستند به فعل هر دو و واجد مجازات تعزیری باشد هر دو نفر مجازات فاعل مستقل را از حیث تعزیر خواهند داشت. در باب مجازات تعزیری، هر یک از شرکاء جرائم غیر عمدی، به منزله فاعل مستقل، تلقی می‌شوند و مجازات تعزیری یا بازدارنده مستقلی خواهند داشت.

معاونت در جرم

هر گاه یک نفر به تنهایی مرتکب جرم شود او را مباشر یا فاعل مستقل می‌نامند اما گاهی جرم واحد با همکاری دو یا چند نفر به وقوع می‌پیوندد در این صورت چنانچه همکار یا همکاران مباشر جرم هیچگونه دخالتی در عملیات مادی سازنده و

تشکیل دهنده جرم نداشته باشند بلکه به صورت فرعی و به یکی از طرق معین در قانون، مجرم یا شرکاء جرم را مساعدت کنند عمل آنها «معاونت در جرم» نامیده می شود.

برابر ماده ۱۲۶ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: اشخاص زیر معاون جرم محسوب می شوند:

الف- هرکس، دیگری را ترغیب، تهدید، تطمیع، یا تحریک به ارتکاب جرم کند یا با دسیسه یا فریب یا سوءاستفاده از قدرت، موجب وقوع جرم گردد.

ب- هرکس وسایل ارتکاب جرم را بسازد یا تهیه کند یا طریق ارتکاب جرم را به مرتکب ارائه دهد.

پ- هرکس وقوع جرم را تسهیل کند.

تبصره- برای تحقق معاونت در جرم، وحدت قصد و تقدم یا اقتران زمانی بین رفتار معاون و مرتکب جرم شرط است. چنانچه فاعل اصلی جرم، جرمی شدیدتر از آنچه مقصود معاون بوده است مرتکب شود، معاون به مجازات معاونت در جرم خفیفتر محکوم می شود.

برای آنکه عمل معاونت قابل مجازات باشد، معاون جرم باید به یکی از طرق محصور در ماده ۱۲۶ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ با مباشر اصلی جرم همکاری و مساعدت کند و الا عمل او مشمول مجازات مربوط به معاون نخواهد بود.

تحریک: عبارت است از به حرکت در آوردن، برانگیختن و مصمم کردن دیگری به ارتکاب جرم از هر طریق که باشد چه از طریق ترغیب یعنی ایجاد میل و علاقه در دیگری به ارتکاب جرم و تشویق او باشد یا از طریق تطمیع و دادن وعده های مالی و مقامی و یا از طریق تهدید.

ترغیب: یعنی ایجاد میل و علاقه در دیگری به ارتکاب جرم به هر طریق که باشد و اعم است از تشریح یا توصیف و یا تصویر فعل مجرمانه.

تهدید: به معنی ترساندن می باشد البته تهدیدی معاونت محسوب می شود که تأثیرگذار باشد و باید توجه کرد که میزان تأثیر تهدید به اوضاع و احوال و خصوصیات روانی و موقعیت اجتماعی تهدید کننده و تهدید شونده بستگی دارد. بنابراین احراز تهدید امری است موضوعی و موکول به تشخیص قاضی.

تطمیع: به معنی به طمع انداختن یعنی معاون جرم با وعده های مالی و مادی، مباشر جرم را ترغیب و تشویق به اجرای عمل مجرمانه می کند. البته شرط معاونت تلقی شدن تطمیع این است که در عمل باعث مصمم ساختن فرد به ارتکاب جرم شود اما تفاوتی نمی کند که معاون به وعده خود عمل کند یا خلف وعده نماید.

دسیسه: فریب و نیرنگی که موجب وقوع جرم شود. فریب و نیرنگ به معنی مکر و حيله است و دسیسه همان فریب و نیرنگی است که در خفا و به صورت پنهانی صورت می گیرد.

تهیه وسایل ارتکاب جرم: هر کس با علم و اطلاع بر اینکه وسایل و لوازمی برای اجرای مقاصد مجرمانه بکار خواهد رفت آنها را برای مرتکب اصلی تهیه کند معاون جرم محسوب می شود.

ارائه طریق ارتکاب جرم: بدین مفهوم که شخص با علم به اینکه دیگری می خواهد جرمی مرتکب شود راه و روش ارتکاب آن را ارائه دهد.

تسهیل وقوع جرم: آخرین مصداق معاونت در جرم تسهیل وقوع جرم و به هر طریق ممکن.

مجازات معاونت در جرم

وفق ماده ۱۲۷ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: در صورتی که در قانون، مجازات دیگری برای معاون تعیین نشده باشد، مجازات وی به شرح زیر است:

الف- در جرائمی که مجازات قانونی آنها سلب حیات یا حبس دائم است، حبس تعزیری درجه دو یا سه

ب- در سرقت حدی و قطع عمدی عضو، حبس تعزیری درجه پنج یا شش

پ- در جرائمی که مجازات قانونی آنها شلاق حدی است سی و یک تا هفتاد و چهار ضربه شلاق تعزیری درجه شش

ت- در جرائم موجب تعزیر یک تا دو درجه پایین‌تر از مجازات جرم ارتكابی

تبصره ۱- در مورد بند(ت) این ماده مجازات معاون از نوع مجازات قانونی جرم ارتكابی است مگر در مورد مصادره اموال، انفصال دائم و انتشار حکم محکومیت که مجازات معاون به ترتیب جزای نقدی درجه چهار، شش و هفت است.

تبصره ۲- در صورتی که به هر علت قصاص نفس یا عضو اجراء نشود، مجازات معاون بر اساس میزان تعزیر فاعل اصلی جرم، مطابق بند (ت) این ماده اعمال می‌شود.

پ- عنصر معنوی (روانی)

وجود یک عمل مادی که قانون آن را جرم دانسته برای احراز مجرمیت بزه‌کار و مجازات وی کافی نیست. بزه‌کار باید از نظر روانی یا بر ارتكاب جرم انجام یافته قصد مجرمانه و عمد داشته باشد (جرائم عمدی مثل قتل عمد) یا در اجرای عمل به نحوی از انحا و بی‌آنکه قصد منجزی بر ارتكاب بزه از او سر بزند خطایی انجام دهد که بتوان وی را مستحق مسئولیت جزایی (در صورت وجود این مسئولیت) شناخت (جرائم غیر عمدی مثل عبور راننده از چراغ قرمز).

علم و عمد

سوء نیت عام و سوء نیت خاص: سوء نیت عام عبارت از اراده آگاه عامل در ارتكاب جرم است و سوء نیت خاص، اراده آگاه نسبت به مال موضوع جرم یا شخص متضرر از جرم است. در برخی از جرائم علاوه بر سوء نیت عام فرد باید دارای سوءنیت خاص نیز داشته باشد تا جرم محقق شود مثل جرم اشاعه اکاذیب که عمد باید مقرون به قصد اضرار باشد.

خطای جزایی: در جرائم غیر عمدی نتیجه عمل، مورد اراده و مقصود و مطلوب مرتکب نیست ولی چون مرتکب نتیجه را پیش‌بینی نکرده است از این جهت خطاکار محسوب و مستوجب کیفر است. شرط اساسی در این قبیل جرائم احراز وجود رابطه علیت میان واقعه (مثل قتل یا جرح) و خطای مرتکب (بی‌احتیاطی و عدم مهارت و غیره) است. مصادیق تقصیر جزایی یا خطای جزایی عبارتند از: بی‌احتیاطی، بی‌مبالاتی، عدم مهارت و عدم رعایت نظامات دولتی.

آثار و نتایج عنصر معنوی

با قائل بودن به عنصر معنوی، اشخاص فاقد قدرت تشخیص مانند صغیر و مجنون نیز دارای عنصر معنوی بوده و می‌توانند مرتکب جرم شوند ولی چون این افراد قدرت تشخیص و اراده آگاهانه و معتبری ندارند، فاقد مسئولیت جزایی شناخته می‌شوند و در نتیجه عمل خلاف قانون آنها جرم محسوب نمی‌شود. همچنین است شخصی که در اثر مصرف مسکر مسلوب الاراده باشد و خود را به خاطر ارتكاب جرم مست نکرده باشد.

خیانت در امانت

در ایران خیانت در امانت برای اولین بار در ماده ۲۴۱ قانون مجازات عمومی سال ۱۳۰۴ جرم و قابل مجازات شناخته شده است. با تصویب قانون مجازات اسلامی (تعزیرات) در سال ۱۳۶۲ مواد ۱۱۷، ۱۱۸، ۱۱۹ به ترتیب جایگزین مواد ۲۳۹، ۲۴۰ و ۲۴۱ قانون مجازات عمومی شد و این مواد را به طور ضمنی نسخ نمود و در قانون مجازات اسلامی (تعزیرات) در سال ۱۳۶۲ شلاق تا ۷۴ ضربه پیش بینی شد.

در سال ۱۳۷۵ با تصویب قانون مجازات اسلامی (تعزیرات)، قانونگذار در ماده ۶۷۴ به جرم خیانت در امانت می‌پردازد. در حال حاضر عنصر قانونی جرم خیانت در امانت ماده ۶۷۴ قانون تعزیرات مصوب ۱۳۷۵ می‌باشد. در این ماده آمده است: "هر گاه اموال منقول یا غیرمنقول یا نوشته‌هایی از قبیل سفته و چک و قبض و نظایر آن به عنوان اجاره یا امانت یا رهن یا برای وکالت یا هر کار با اجرت یا بی‌اجرت به کسی داده شده و بنابر این بوده است که اشیاء مذکور مسترد شود یا به مصرف معینی برسد و شخصی که آن اشیاء نزد او بوده آنها را به ضرر مالکین یا متصرفین آنها استعمال یا تصاحب یا تلف یا مفقود نماید به حبس از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد".

عنصر مادی

عنصر مادی جرم خیانت در امانت عبارت است از استعمال، تصاحب، اتلاف و یا مفقود کردن مال مورد امانت که می‌تواند به شکل فعل یا ترک فعل باشد. اما عمدتاً به صورت فعل است که در ماده ۶۷۴ آمده است. استعمال: استفاده کردن از مال مورد امانت جرم است، برای مثال شخصی خودروی خود را به دوستش امانت می‌دهد تا در پارکینگ منزل خودش از آن نگهداری کند، ولی دوست وی از آن خودرو برای مسافركشی استفاده می‌کند.

تصاحب: یعنی شخص امینی به جای انجام وظیفه‌اش، مال دیگری را از آن خود بداند و با آن طوری رفتار کند که دیگران گمان کنند او مالک مال است.

اتلاف: تلف یا نابود کردن مال مورد امانت، یکی دیگر از گونه‌های خیانت در امانت است.

مفقود کردن: امین بدون این که مال مورد امانت را تلف کند، موجب شود که دستیابی آن برای مالک غیر ممکن شود.

شرایط و اوضاع و احوال جرم

برای این که جرم خیانت در امانت تحقق یابد شرایطی لازم است که عبارت است از این که: موضوع جرم باید مال یا وسیله تحصیل مال باشد، مال امانی باید از سوی مالک یا متصرف قانونی به امینی سپرده شود، مال به امین به یکی از طرق قانونی و با شرط استرداد یا به مصرف معین رسانیدن سپرده شده باشد. علاوه بر این بین فعل مرتکب و ضرر مالک یا متصرف قانونی آن رابطه علیت برقرار باشد.

عمده مصادیق خیانت در امانت در پرونده‌ها: نسبت به جهیزیه میان زوجین- چک و اموال بین شرکا یا متعاملین- سفته یا چک میان کارگر و کارفرما- مال و کالا میان ذینفع و باربری‌ها- خوئرو از سوی متاملین- نسبت به وجه نقد و سکه و طلا ... خیانت در امانت جرم آنی است و از جرائم مستمر محسوب نمی‌شود و وجود مال امانی در اختیار خائن از آثار جرم است.

عنصر معنوی

عنصر معنوی جرم، سوءنیت عام و سوءنیت خاص است. سوءنیت عام به معنی انجام عمدي عمل تصاحب، استعمال، تلف یا مفقود نمودن مال موضوع امانت است و سوءنیت خاص یعنی قصد و اراده ورود ضرر به غیر است. بر این اساس تعدی یا تفریط مال امانی همراه با سوءنیت موجب مسئولیت کیفری است.

مجازات جرم خیانت در امانت

مجازات مرتکب جرم خیانت در امانت بر اساس ماده ۶۷۴ قانون تعزیرات مصوب ۱۳۷۵ حبس از شش ماه تا سه سال می‌باشد.

همچنین قانونگذار در ماده ۶۷۳ قانون یاد شده، برای سوء استفاده از سفید مهر یا سفید امضاء يك تا سه سال حبس تعیین کرده است و این مجازات ها برابر تبصره ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات های حبس تعزیری نصف شده است.

تفاوت جرم خیانت در امانت با سرقت و کلاهبرداری

جرم خیانت در امانت از زمره جرایم مقید است و رفتار مرتکب منتهی به نتیجه خاصی می‌شود. بدین ترتیب ورود ضرر به مالک یا متصرف، بر اثر فعل مرتکب، لازمه تحقق خیانت در امانت است.

در کلاهبرداری، نتیجه جرم، بردن مال غیر است، در حالی که انتفاع کلاهبردار یا فرد مورد نظر وی از آن نیز شرط است. اما در جرم خیانت در امانت، فقط ورود ضرر به مالک یا متصرف شرط است، حتی اگر خود خائن از مال منتفع نشده باشد. در کلاهبرداری متهم با توسل به اقدامات متقلبانه، مال غیر را به دست می‌آورد. در صورتی که در جرم خیانت در امانت زیان دیده از جرم، با میل و رضای خود مال خود را در اختیار متهم می‌گذارد. تفاوت جرم خیانت در امانت با سرقت این است که در سرقت مرتکب مال غیر را به طور مخفی می‌رباید.

تفاوت خیانت در امانت و انتقال مال غیر

اگر مال به امین سپرده شده و امین آن را انتقال بدهد، خیانت در امانت کرده ولی اگر سپردن محرز نباشد و از عمد و با آگاهی به اینکه مال دیگرست به شخصی منتقل کند، انتقال مال غیر است.

در خیانت تنها ضرر رساندن به مالک شرط می‌باشد نه سود بردن انتقال دهنده، اما در انتقال مال غیر سود بردن انتقال دهنده هم مشروط است.

تفاوت بعدی، اینکه در انتقال مال غیر، انتقال گیرنده آگاهی به مال غیر بودن مجرم دارد اما در خیانت در امانت انتقال گیرنده آگاهی به تحصیل مال از طریق نامشروع توسط مجرم دارد.

انتقال مال غیر، علاوه بر عین، در منفعت مال هم است ولی خیانت فقط مربوط به عین مال امانت می‌باشد.

خیانت در امانت مجازات مستقلی دارد ولی مجازات انتقال مال غیر، مجازات کلاه برداری است

خیانت در امانت از طریق سوءاستفاده از سفید مهر یا سفید امضاء

یعنی شخصی سند یا کاغذی را امضاء و مهر شده به فرد دیگری می‌دهد و قرار بر این است که متن از قبل توافق شده ای بر روی آن نوشته شود، اما فرد مقابل از اعتماد او سوءاستفاده کرده و در برگه سفید بر خلاف امانت و قول و قرار بینشان، چیزی غیر از آن می‌نویسد. که این عمل در ماده ۶۷۳ قانون مجازات اسلامی جرم انگاری شده که مقرر می‌دارد “هرکس از سفید مهر یا سفید امضایی که به او سپرده شده است یا به هر طریق به دست آورده، سوءاستفاده نماید به یک تا سه سال حبس محکوم خواهد شد.”

جرم سوءاستفاده از سفید مهر یا سفید امضا عنوان مستقلی از خیانت دارد مثلاً کسی چکی را سفید امضا می‌کند و از شخص می‌خواهد که مبلغ مشخصی روی آن بنویسد و شخص مبلغ بیشتری از توافق می‌نویسد، مرتکب جرم سوءاستفاده از سفید

امضا شده و به مجازات یک تا سه سال حبس محکوم میگردد در این جرم سپردن لازم نیست محقق شود حتی اگر شخصی چک سفید امضایی پیدا کرد و سوءاستفاده کرد، مشمول حکم است. لازم به ذکر است میزان مجازات مقرر قانونی این جرم، با توجه به ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ به شش ماه تا یکسال و نیم حبس تقلیل یافته است و همچنین از جرائم غیرقابل گذشت هست که با تصویب قانون کاهش مجازات حبس تعزیری از جرائم قابل گذشت اعلام شده که شروع به تعقیب جرم، مستلزم شکایت شاکی خصوصی و با رضایت وی، تعقیب و اجرای مجازات متوقف می شود.

خیانت در امانت از طریق سوءاستفاده از ضعف نفس اشخاص

سوء استفاده از ضعف نفس اشخاص در ماده ۵۹۶ قانون مجازات اسلامی، جرم انگاری شده است که مقرر می دارد: "هر کس با استفاده از ضعف نفس شخصی یا هوی و هوس او یا حوائج شخصی افراد غیر رشید به ضرر او نوشته یا سندی اعم از تجاری یا غیر تجاری از قبیل برات، سفته، چک، حواله، قبض و مفاصاحساب و یا هر گونه نوشته‌ای که موجب التزام وی یا برائت ذمه گیرنده سند یا هر شخص دیگر میشود بهر نحو تحصیل نماید علاوه بر جبران خسارت مالی به حبس از شش ماه تا دو سال و از یک میلیون تا ده میلیون ریال جزای نقدی محکوم می شود. همچنین اگر مرتکب ولایت یا وصایت یا قیمیت بر آن شخص داشته باشد، مجازات وی علاوه بر جبران خسارات مالی از سه و نیم تا ۷ سال حبس خواهد بود.

مطابق ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ مجازات مقرر در ماده ۵۹۶ قانون مجازات اسلامی نصف شده و به سه ماه تا یکسال تقلیل یافته است و با توجه به اینکه سوءاستفاده از ضعف نفس چنین اشخاصی معمولاً توسط ولی، وصی، قیم یا امین صورت می گیرد قانون گذار برای این افراد مجازات سنگین تری در نظر گرفته است که با توجه به قانون کاهش حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ اگر مرتکب، چنین سمتی داشته باشد مجازات وی یک و نیم سال تا سه و نیم سال حبس خواهد بود ضمناً جزای نقدی موضوع این ماده برابر مصوبه تعدیل مجازات های جزای نقدی از سوی هیات وزیران به ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال تا ۸۰۰۰۰۰۰۰ ریال افزایش یافته است.

خیانت در امانت در اموال مشترک

برابر رای وحدت رویه شماره ۱۰ دیوان عالی کشور، که مطابق آن جرم تخریب در اموال مشترک هم قابلیت اتفاق افتادن دارد، فلذا در خصوص اموال مشترک نیز امکان تحقق خیانت در امانت وجود دارد.

خیانت در امانت در اموال مشاعی

با توجه به اینکه در اموال مشاعی و همچنین در ارثیه، چون هریک از شرکاء در ذره ذره مال مشاع مالکیت دارند، جرم خیانت در امانت محقق نمی گردد. چرا که فرد مال خودش را در واقع تصرف کرده و عنصر سپرده شدن وجود ندارد.

خیانت در امانت کارت بانکی

فرض کنید صاحب کارت بانکی بنا به دلایلی مانند ناتوانی یا کهنلت سن، بیماری جسمی حرکتی، یا به دلیل بودن در زندان یا بیمارستان، کارت بانکی خود را به امین بدهد تا وی ازان هزینه های مورد نظر صاحب کارت را بپردازد اما امین از اعتماد صاحب کارت سوءاستفاده نموده و بر خلاف آنچه مدنظر مالک بوده است عمل کند یا در صورت درخواست مالک، کارت را مسترد نکند که در این صورت چون عنصر سپرده شدن از جانب مالک به امین وجود دارد. دارنده کارت بانکی می تواند تحت عنوان خیانت در امانت، امین را تحت تعقیب کیفری قرار دهد.

تصرف در مال گمشده خیانت در امانت شناخته نمی شود و صرف مفقود شدن مال نزد کسی که مال به او سپرده شده بدون احراز هیچ گونه سوءنیت موجب مسوولیت جزایی نخواهد بود و اثبات این معنا هم که از ارکان و عناصر بزه به شمار می رود اصولاً بر عهده تعقیب کننده ی بزه می باشد.

اگر جنسی به امین داده شود تا بفروشد و قیمت آن را به مالک جنس رد کند و امین پس از فروش در قیمت آن تصرف نماید چون در حقیقت قیمت آن جنس ضمن خود آن جنس در نزد او امانت قرار داده شده بود، بنابراین تصاحب قیمت پس از فروش جرم است. نپرداختن دین، خیانت در امانت نیست و تصرف به غیر حق در مال عاریه خیانت در امانت است.

جرائم در حکم خیانت در امانت از نظر مجازات تابع مجازات خیانت در امانت می باشند و مرتکبین آنها به استناد ماده ۶۷۴ قانون مجازات اسلامی مجازات می گردند. این ماده برای ارتکاب خیانت در امانت مجازات حبس از سه ماه تا یک و نیم سال را مقرر نموده است.

محکومین این جرائم علاوه بر مجازات های اصلی ماده ۶۷۴ ممکن است به مجازات های تکمیلی ماده ۲۳ قانون مجازات اسلامی نیز محکوم گردند.

خیانت در امانت یک جرم انی است و نه مستمر و دادگاه محل وقوع جرم یکی از افعال تصاحب، استعمال، تلف یا مفقود شدن در ان اتفاق افتاده باشد.

مرور زمان جرم خیانت در امانت

در تعریف مرور زمان باید گفت مدت زمانی است که توسط قانونگذار برای جرائمی تعیین شده است که پس از گذشت ان مدت زمان قانونی، دیگر امکان شکایت و تعقیب متهم و رسیدگی به دعوا و اجرای حکم وجود ندارد و مرور زمان تنها در دسته جرائم تعزیری لحاظ می شود. و جرائم با مجازات حدی یا قصاص مشمول مرور زمان نمی شوند.

مرور زمان در جرم خیانت در امانت یکسال بعد از وقوع جرم یا اطلاع فرد از وقوع جرم است. برابر قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ جرم خیانت در امانت به جرائم قابل گذشت تبدیل شده است و با انقضای یک سال از تاریخ وقوع جرم دیگر حق شکایت کیفری وجود نخواهد داشت.

جعل و استفاده از سند مجعول

تعریف سند

در لغت به معنی «تکیه گاه» و در اصطلاح حقوقی عبارت است از: «هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع، قابل استناد باشد.» (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی)

از نظر حقوق، سند به دو گروه تقسیم می شود: رسمی و عادی

تعریف سند رسمی و سند عادی

سند رسمی: سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و برطبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی است. (ماده ۱۲۸۷ ق.م)

سند عادی: هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد و در مراجع مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی به ثبت نرسیده باشد.

انواع سند رسمی

۱. اسناد تنظیم شده در اداره ثبت و املاک.

۲. اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی.

۳. اسناد تنظیم شده در نزد مأمورین رسمی.

تفاوت های بین سند رسمی و عادی

(الف) از حیث موضوع: سند عادی را می‌توان برای هر موضوعی تنظیم کرد، اما سند رسمی، دارای محدودیت است.

(ب) از حیث شکل: سند عادی نظم و ترتیب خاصی ندارد، اما سند رسمی باید به ترتیبی که قانون معین کرده، تنظیم شود.

(ج) از حیث مکان: سند عادی از نظر مکانی، محدودیت ندارد، اما سند رسمی دارای محدودیت مکانی است، مگر سند ازدواج که دفتر ازدواج قابل انتقال است.

نکته: دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند سند را خارج از دفترخانه تنظیم کنند، مگر دفتر مربوط به ازدواج، که فرد دفتردار می‌تواند در مجلس عقد شرکت کرده و سند را ثبت نماید.

(د) از حیث تاریخ: تاریخ سند عادی فقط برای طرفین معامله معتبر و نافذ است، اما تاریخ سند رسمی علاوه بر طرفین، برای اشخاص ثالث نیز معتبر است.

(هـ) از حیث لازم الاجرا بودن: اسناد عادی فاقد جنبه‌ی اجرایی هستند، اما سند رسمی لازم اجرا است و جنبه لازم الاجرای دارند.

نکته: ممکن است قانونگذار برخی از اسناد عادی را از حیث لازم الاجرا بودن در حکم سند رسمی قرار دهد، مانند چک.

(و) از حیث انکار و تردید و ادعای جعل: همه اینها را می‌توان درباره سند عادی مطرح کرد، اما در مورد سند رسمی، انکار و تردید پذیرفته نیست و فقط می‌توان ادعای جعل کرد.

(ز) از حیث شخص تنظیم کننده: سند عادی را می‌تواند هر کسی تنظیم کند، اما سند رسمی، فقط توسط مأمورین رسمی دولت قابل تنظیم است.

جعل سند و استفاده از سند مجعول دو جرم جداگانه محسوب می‌شوند، بنابراین اگر فردی سندی را جعل کرده و از آن استفاده کند، مرتکب دو جرم شده که به موجب قانون برای هر کدام آنها مجازات مستقلی تعیین شده است.

تعریف و مجازات جرم جعل و استفاده از سند مجعول

منظور از جعل سند تغییر یا تحریف متقلبانه سند به قصد ضرر رساندن به دیگری است.

ماده ۹۷ قانون مجازات عمومی مصوب ۱۳۰۴ جعل و تزویر را این گونه تعریف کرده بود: «جعل و تزویر عبارت است از ساختن نوشته یا سند یا چیز دیگری بر خلاف حقیقت یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی یا بقصد تقلب خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق متقلبانه نوشته بنوشته دیگری یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر آن.»

شبیه همین عبارت در ماده ۲۰ قانون تعزیرات مصوب ۱۳۶۲ نیز آمده بود:

جعل و تزویر عبارتست از: «ساختن نوشته یا سند یا چیز دیگری بر خلاف حقیقت یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی یا به قصد تقلب خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق متقلبانه نوشته ای بنوشته دیگری یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر آن.»

نهایتاً ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ مصادیق جعل را احصا نموده است: «جعل و تزویر عبارتند از: ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته‌ای به نوشته دیگری یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب.»

عنصر مادی

در خصوص جرم جعل چنین مقرر می دارد: جعل و تزویر عبارتند از: ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تاخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته‌ای به نوشته دیگر یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب.

عنصر معنوی

لازم به ذکر است که برای تحقق عنصر روانی جرم جعل از یک سو باید قصد ساختن یا تغییر دادن احراز شود. از سوی دیگر مرتکب باید قصد کامل فریب دادن دیگران را داشته باشد. البته منتفع شدن شخص جاعل یا تحقق ضرر برای جرم شرط نمی باشد.

عنصر ضرری

در جعل علاوه بر سه عنصر مادی، قانونی و معنوی عنصر ضرری هم از شرایط تحقق جرم جعل است؛ یعنی جعلی جرم است که منجر به ضرر شود. این عنصر مبنای قانونی ندارد؛ ولی رویه قضایی و دکترین حقوقی بر این مسئله استوار است؛ لذا در نظریات متعدد از جمله نظریه شماره ۷/۷۶۸۱ مورخ ۱۳/۱۱/۷۳ و یک نظریه دیگر هم در سال ۸۵ اشاره شده که ضرر از عناصر متشکله جرم است. این رکن هم از شرایط تحقق جعل است اما اولاً در جعل «ضرر محتمل و بالقوه» شرط است نه «ضرر فعلیت یافته». بنابراین کسی که در چک یکصد هزار تومانی، جعلی انجام داده و آن را به دویست هزار تومان تبدیل کرده است هر چند قبل از مراجعه به بانک دستگیر شود به اتهام جعل تحت تعقیب قرار خواهد گرفت.

ثانیاً. مقصود از ضرر، نفع جاعل یا دیگری نیست. هر چند جاعل منتفع هم نشود باز جعل محقق شده است. البته امکان ضرر باید نسبت به منتسب الیه وجود داشته باشد. لذا باید منتسب الیه فرد معلومی باشد نه فرد موهوم. بنابراین ساختن نوشته حاوی اهانت به مقامات و منتسب کردن آن به ضرر موهوم یا فردی که مدتها پیش در گذشته است. ضرر محسوب نخواهد شد در نتیجه جعل نیست.

انواع جعل

جعل سند به دو شکل جعل مادی و جعل معنوی محقق می شود:

جعل مادی، به تغییر ظاهری سند با استفاده از روش های فیزیکی مانند برش یا تراش آن گفته می شود. جعل مادی زمانی تحقق پیدا میکند که در مدرک یا سند به صورت فیزیکی جعل صورت گیرد. تشخیص جعل مادی از طریق ارجاع امر به کارشناس صورت می گیرد.

در مقابل، جعل معنوی به تغییر مفاد سند به قصد اضرار به غیر و بدون اینکه اثر خارجی یا مادی داشته باشد اطلاق می گردد.

جرم جعل سند رسمی و استفاده از سند مجعول از جرایم غیر قابل گذشت است و رضایت شاکي خصوصی جاعل را از تعقیب کیفری و مجازات معاف نمی کند و جرم جعل سند عادی از جرایم قابل گذشت است و رضایت شاکي خصوصی جاعل را از تعقیب کیفری و مجازات معاف می کند. جعل سند عادی و استفاده از سند مجعول برابر ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ قابل گذشت شد و برابر تبصره زیر آن مجازات حبس جرایم قابل گذشت نصف شده است.

ماده ۵۳۵ قانون مجازات اسلامی در این باره بیان می دارد که هر کس اوراق مجعول مذکور در مواد (۵۳۲)، (۵۳۳) و (۵۳۴) را با علم به جعل و تزویر مورد استفاده قرار دهد علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از شش ماه تا سه سال یا به پانجاه میلیون (۵۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال تا دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد.

همچنین به موجب ماده ۵۳۶ قانون مجازات اسلامی هر کس در اسناد یا نوشته‌های غیر رسمی جعل یا تزویر کند یا با علم به جعل و تزویر آنها را مورد استفاده قرار دهد علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از سه ماه تا یک سال یا به بیست و پنج میلیون تا یکصد میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد.

لازم به ذکر است که به موجب ماده ۶ قانون جرایم رایانه ای (ماده ۷۳۴ قانون مجازات اسلامی)، جرم جعل رایانه ای جرم انگاری گردیده است. این ماده بیان می دارد که هرکس به طور غیرمجاز مرتکب اعمال زیر شود، جاعل محسوب و به حبس از یک تا پنج سال یا جزای نقدی از پنجاه میلیون (۵۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال تا دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال یا هر دو مجازات محکوم خواهد شد:

الف) تغییر یا ایجاد داده های قابل استناد یا ایجاد یا واردکردن متقلبانه داده به آنها،

ب) تغییر داده ها یا علائم موجود در کارت های حافظه یا قابل پردازش در سامانه های رایانه ای یا مخابراتی یا تراشه ها یا ایجاد یا وارد کردن متقلبانه داده ها یا علائم به آنها.

در ذیل انواع جعل مادی که در قانون مجازات اسلامی جرم انگاری شده است ، بیان شده که هر یک در مقاله مختص به خود توضیح داده می شود.

جعل احکام یا امضا یا مهر یا فرمان یا دستخط مقامات دولتی

جعل احکام دادگاه ها

جعل اسکناس

جعل مدرک تحصیلی

جعل در اسناد و نوشته های غیر رسمی

جعل در اسناد و نوشته های رسمی

جعل گواهی پزشکی

صدور گواهی نامه خلاف واقع

شرکت در آزمون به جای دیگری یا شرکت دادن دیگری به جای خود

جعل کامپیوتری

به آن دسته از جرایمی که با سوءاستفاده از سیستم رایانه ای بر خلاف قانون ارتکاب می یابد جرم رایانه ای گفته می شود. البته این دست از جرایم را می توان شامل جرایم سنتی که به واسطه رایانه (هرچند با تغییراتی در ماهیت) صورت می گیرد، از قبیل کلاهبرداری و سرقت، جعل و نیز جرایم نوظهوری که با تولد رایانه به دنیا پا گذاشته اند، چون ایجاد اختلال در داده ها، جرایم مجازی و... دانست. به عبارت دیگر «هر عمل مثبت غیر قانونی که کامپیوتر در آن ابزار یا موضوع جرم باشد جرم کامپیوتری است»

وارد کردن، تغییر، محو یا موقوف سازی داده های کامپیوتری یا برنامه های کامپیوتری یا دیگر مداخلات در زمینه پردازش داده ها، به گونه ای یا تحت شرایطی طبق حقوق ملی تشکیل دهنده جرم جعل است که با همان قصد و موضوع مرسوم چنین جرمی ارتکاب یافته باشد. در جعل کامپیوتری عمل ارتكابی بر داده‌ها اثر می‌گذارد، با این تفاوت که داده، ماهیت اسناد عادی را ندارد. مصادیق جعل در ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ ذکر شده است و مفهوم جعل رایانه ای از آن دور نیست: «جعل و تزویر عبارتند از ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته ای به نوشته دیگر یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب.» جعل به دو نوع مادی (واقعی) و معنوی (مفادی) تقسیم می شود. ولی در تعیین مجازات فرقی میان جعل مادی و معنوی وجود ندارد و

بستگی به رسمی یا عادی بودن سند مورد جعل دارد و برای جعل سند رسمی مجازات بیشتری در نظر گرفته شده است. مجازات مذکور برای جعل رایانه ای شدیدتر از جعل غیر رایانه ای است برابرماده ۶ قانون جرایم رایانه ای (ماده ۷۳۴ قانون مجازات اسلامی): «هر کس به طور غیرمجاز مرتکب اعمال زیر شود، جاعل محسوب و به حبس از يك تا پنج سال یا جزای نقدی از پنجاه میلیون (۵۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال تا دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال یا هر دو مجازات محکوم خواهد شد:

الف) تغییر یا ایجاد داده‌های قابل استناد یا ایجاد یا وارد کردن متقلبانه داده به آنها.

ب) تغییر داده‌ها یا علائم موجود در کارتهای حافظه یا قابل پردازش در سامانه‌های رایانه‌ای یا مخابراتی یا تراشه‌ها یا ایجاد یا وارد کردن متقلبانه داده‌ها یا علائم به آنها.»

استفاده از سند مجعول نیز که به صورت کامپیوتری صورت می گیرد همچون مجازات اسلامی دارای مجازات می باشد. برابر ماده ۷ قانون جرایم رایانه ای: «هر کس با علم به مجعول بودن داده‌ها یا کارتها یا تراشه‌ها از آنها استفاده کند، به مجازات مندرج در ماده فوق محکوم خواهد شد.» مجازات جرم استفاده از سند مجعول در جرایم رایانه ای بیشتر از مجازات مذکور برای جرم استفاده عادی از اسناد مجعول می باشد.

جعل جرمی مطلق است بنابراین اضرار به غیر به نحو احتمالی که ناشی از جعل باشد باید احراز گردد پس صرف اضرار بالقوه کافیهست و اضرار آنی و بالفعل شرط نمی باشد. به عبارت بهتر اگر برای تحقق جعل ایراد ضرر بالفعل شرط بود هیچ وقت جرم جعل واقع نمی شد چرا که استفاده از سند مجعول است که متعاقب جعل ، باعث ورود ضرر به غیر می شود و آخرین نکته اینکه در جعل لازم نیست که صرفاً ضرر به کسی وارد شود که سند به نام او ساخته شده است چه بسا سند به نام شخصی که وجود خارجی ندارد ساخته شود، اما ضرر آن به اشخاص ثالث وارد شود . در چنین حالتی به دلیل اضرار به غیر جرم تحقق یافته فرض می شود.

استفاده از سند جعلی

جرم استفاده از سند مجعول عبارت است از ارائه و به جریان انداختن سندی که جعل گردیده است. هر گونه استفاده از سندی که جعلی است و اصالت ندارد در صورت تحقق شرایط زیر، جرم استفاده از سند مجعول می باشد. پس استفاده از سند مجعول بعد از جرم جعل اتفاق می افتد و اگر جعلی بودن سند منتفی شود یا ثابت شود که توسط استفاده کننده جعل نشده است مساله استفاده از سند مجعول هم منتفی است و اگر جعلی بودن سند استفاده شده اثبات شود دو جرم اتفاق افتاده است.

شرایط استفاده از سند جعلی

۱- فرد از سند جعلی استفاده کند.

۲- استفاده کننده علم به مجعول بودن سند داشته باشد.

۳- استفاده کننده از خلاف قانون بودن و جرم بودن اقدامی که انجام می دهد آگاهی داشته باشد.

۴- استفاده کننده سند مجعول را ارائه دهد یا منتشر نماید و یا به روش های دیگر بیان شده در قانون بکار ببرد.

۵- سند مجعول به قصد فریب دادن و ضرر زدن به دیگری مورد استفاده قرار بگیرد حتی اگر موجب فریب طرف مقابل نشود.

عنصر مادی

برای تحقق جرم استفاده از سند مجعول لازم است تا ارکان این جرم وجود داشته باشد. رکن مادی جرم استفاده و بهره برداری از سند مجعول می باشد. عنصر مادی این جرم به این صورت است که شخص استفاده کننده از سند مجعول به جعلی بودن آن آگاه باشد و به صرف به کار بردن، تسلیم، ارائه، استعمال، اسناد و مبادله ی سند مجعول، محقق می شود. اگر مرتکب جرم اطلاعی از جعلی بودن آن نداشته باشد، مشمول مجازات این جرم نمی باشد.

رفتار فیزیکی مرتکب در این جرم، به صورت فعل مثبت می باشد و با ترک فعل حاصل نمی شود، به این نحو که شخص باید سند مجعول را به مرجعی مانند دادگاه یا مراجع ثبتی ارائه دهد و ارائه سند مجعول باید متقلبانه باشد و با قصد فریب طرف مقابل گردد.

جرم استفاده از سند مجعول مطلق است، منوط و مقید به امری نمی باشد و به صرف استفاده و ارائه از آن جرم محقق می گردد، حتی اگر موجب فریب طرف مقابل نگردد. ضرر بالفعل برای تحقق بزه استفاده از سند مجعول شرط نمی باشد و صرف قابل اضرار بودن کافی است.

عنصر معنوی

عنصر معنوی جرم استفاده از سند مجعول علم استفاده کننده به مجرمانه بودن عمل ارتكابی و علم به مجعول بودن سند مورد استفاده می باشد و با احراز علم استفاده کننده به مجعول بودن سند، صرف نظر از هدفی که به سبب آن از سند مجعول استفاده کرده است، محقق می گردد.

ارتباط جرم کلاهبرداری با استفاده از اسناد جعلی

لازم به ذکر است که اگر فرد مرتکب جرم های جعل و استفاده از سند جعلی، با ارائه سند جعلی و به نحو متقلبانه موفق به بردن مال دیگران شود، جرم کلاهبرداری هم اتفاق افتاده است و به مجازات آن هم محکوم خواهد شد و حتی اگر موفق به بردن مال نشود ممکن است به مجازات شروع به کلاهبرداری محکوم شود. جرم جعل و استفاده از سند مجعول معمولاً با هم اتفاق می افتد به عبارت بهتر جعل مقدمه است برای استفاده از سند مجعول.

آیا جرم استفاده از سند مجعول قابل گذشت است؟ مطابق ماده ۱۰۴ قانون کاهش مجازات حبس تعزیری، مجازات استفاده از سند مجعول عادی (جعل و استفاده از سند مجعول در اسناد یا نوشته های غیر رسمی) در ماده ۵۳۶ قانون مجازات اسلامی قابل گذشت اعلام شده است. در سایر موارد تغییری پیدا نکرده است و کماکان جرمی غیر قابل گذشت محسوب می گردد. برابر رای وحدت رویه شماره ۶۲۴ مورخ ۱۸/۱/۱۳۷۷ هیات عمومی دیوان عالی کشور (جعل و استفاده از سند مجعول توسط شخص جاعل): نظر به اینکه به موجب مواد ۷۵ تا ۸۲ قانون مجازات جرایم نیروهای مسلح مصوب ۱۳۷۱ برای جعل و استفاده از سند مجعول مجازات جداگانه تعیین شده و به علاوه در ماده ۸۳ قانون مزبور نیز برای استفاده کننده از سند مجعول در مواردی که جاعل خود استفاده کننده باشد مجازات مقرر گردیده است. بنابراین بر طبق مواد مزبور استفاده از سند مجعول عملی مستقل از جعل محسوب و نسبت به جاعل نیز بزه جداگانه است. بنا به مراتب دادنامه شماره ۶- ۱۳۷۶/۲/۲۸ که به موجب آن با رعایت تعدد و ماده ۴۷ قانون مجازات اسلامی برای جعل و استفاده از سند مجعول کیفرهای جداگانه تعیین شده صحیح و منطبق با موازین قانونی است. این رای که بر طبق ماده ۳ اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری صادر گردیده در موارد مشابه لازم الاتباع می باشد.

پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی

چه بسیار شهروندانی که با امید به خانه دار شدن و دست یابی به سقفی امن برای خود و خانواده شان، بدون تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان استاندارد و صحیح، به دام کلاهبرداران ملکی افتاده و پول و سرمایه خود را از دست داده اند. برای جلوگیری از وقوع این اتفاقات، هریک از طرفین قرارداد پیش خرید ساختمان باید متوجه نکات و مسائلی باشند، تا بتوانند از بروز اختلافات احتمالی آینده پیشگیری نمایند.

تعریف

پیش فروش ساختمان به قراردادی اطلاق می شود که به موجب آن، مالک رسمی زمین که پیش فروشنده نیز شناخته می شود متعهد می شود که ساختمان مذکور که نوع کاربری آن مشخص است را در بازه زمانی تعیین شده باتوجه به ریز جزئیات قرارداد به پیش خریدار تحویل دهد.

قانون پیش فروش آپارتمان در ۲۵ ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسید و آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان در جلسه مورخ ۷ خرداد ۱۳۹۳ هیات وزیران تصویب شد و در آن، سازنده یا صاحب زمین را که قصد پیش فروش واحدهای آپارتمان را دارند؛ مکلف کرده است که از شهرداری تقاضای سند پیش فروش بنمایند. در سند پیش فروش که به صورت تک برگ و بعضاً دو برگ است، مشخصات ساختمان نوشته شده و طرفین (پیش فروشنده و پیش خریدار) آن را در دفترخانه اسناد رسمی امضاء و ثبت می کنند. برابر ماده ۱ قانون پیش فروش آپارتمانها: ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می شود. ^۱ (اصلاحی برابر ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۶/۹/۱۴۰۱ مجلس و ۲۶/۲/۱۴۰۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

تبصره - اشخاص ذیل نیز می توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می گیرد، اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند:

۱- سرمایه گذارانی که در ازای سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد.

۲- مستاجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستاجر را دارند. شرایط پیش فروش در قانون ذکر شده است، در قانون پیش فروش ساختمان، ذکر همه اوصاف و کیفیات ساختمان، الزامی است طرفین باید در قرارداد به طور کامل مشخصات ساختمان را هم از نظر مشخصات فنی و معماری ساختمانی و هم از نظر موقعیت و پلاک و مشخصات ثبتی و زمان تحویل تعیین کنند.

^۱ - متن ماده قبل از اصلاح به شرح زیر بود:

هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید، از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود.

برابر ماده ۲ قانون پیش فروش آپارتمانها: در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

- ۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی
- ۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک
- ۳- اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاق ها، شماره طبقه، شماره واحد، توقفگاه (پارکینگ) و انباری
- ۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می شود؛ مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفا در قیمت موثر است.
- ۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت
- ۶- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی
- ۷- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی
- ۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین ها و قرارداد بیمه ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله
- ۹- تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی
- ۱۰- معرفی داوران

۱۱- احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) و (۲۰) این قانون برابر ماده ۳ قانون پیش فروش آپارتمانها: قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

طبق ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون، نمونه قرارداد پیش فروش توسط سازمان ثبت و املاک کشور با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران مرکز و وزارت راه و شهرسازی، ظرف یک ماه پس از ابلاغ آیین نامه تهیه و جهت استفاده متقاضیان در اختیار آنان قرار خواهد گرفت. به نظر می رسد عملاً مهلت یک ماهه کافی نیست. همانطور که در قانون پیش فروش آپارتمانها مصوب ۱۳۸۹ ذکر شده بود، آیین نامه اجرایی قانون ظرف سه ماه توسط مراجع ذیصلاح تهیه و ابلاغ شود و اینکار سه سال به طول انجامید.

عموماً در قرارداد پیش فروش ساختمان مواردی نظیر شرایط لازم برای فسخ قرارداد، مهلت های لازم جهت اعلام فسخ، هزینه هایی که باید در صورت فسخ قرارداد پرداخت شود و موارد دیگر مشخص می شود.

برابر ماده ۶ قانون پیش فروش ساختمان، اگر طرفین تاریخی را برای تحویل ملک مشخص کرده باشند، پیش فروشنده موظف است در همان زمان آپارتمان را تحویل دهد. چنانچه او به وعده داده شده خودش عمل نکند، باید جریمه تأخیر به پیش خریدار پرداخت نماید. البته، پیش خریدار به موجب همین ماده باز هم از حق فسخ برخوردار است. پرداخت جریمه تأخیر به پیش خریدار توسط پیش فروشنده در بندهای بعدی ماده ۶ قانون پیش فروش آپارتمان آمده است. البته، مقنن تأکید می کند این جریمه ها می توانند طبق توافقات طرفین، کمتر یا بیشتر هم باشد.

بهموجب ماده ۸ قانون پیش فروش ساختمان اگر خریدار خواستار خاتمه قرارداد باشد، پیش فروشنده موظف است که خسارت های وارد آمده به خریدار را جبران کند. این جبران خسارت از سوی پیش فروشنده به صورت زیر انجام می شود:

- ۱- ابتدا بر اساس مذاکره و مصالحه طرفین، میزان جبران خسارت مشخص می شود.
- ۲- اگر مصالحه اتفاق نیفتاد، کارشناسی که مورد قبول هر دو طرف باشد، مبلغ را تعیین می کند.
- ۳- اگر همچنان طرفین به توافق نرسند، پیش فروشنده موظف است تمام مبالغی که خریدار به او پرداخته را بر مبنای قیمت روز و طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به خریدار مسترد کند.

بهموجب ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازای سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.

۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

۳- بیمه نامه مربوط به مسوولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴- تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره - در مجموعه های احداثی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تایید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می باشد. به موجب ماده ۶ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان در قرارداد پیش فروش باید وضعیت واحد، انباری، توقفگاه، مشاعات و حقوق ارتفاقی و سایر موارد مندرج در ماده ۲ مطابق با شناسنامه فنی و ملکی ساختمان درج و تصریح گردد. وفق ماده ۷ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان: ملاک محاسبه نهایی مساحت و قیمت با رعایت صورت مجلس تفکیکی خواهد بود.

برابر ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان: در مواردی که واحدی توسط چند نفر پیش خرید می شود باید میزان سهم هر یک از پیش خریداران توسط دفتر اسناد رسمی در سند مشخص و به هر یک از پیش خریداران یک نسخه از سند تحویل شود.

به موجب ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان: تنظیم قرارداد پیش فروش از طرف مستأجر یا سرمایه گذار و واگذاری حقوق و تعهدات پیش فروشنده و پیش خریدار، منوط به ارسال خلاصه آن به واحد ثبتی محل و درج مراتب در حاشیه یا ظهر سند اجاره یا قرارداد پیش فروش می باشد.

برابر ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان: اقدام به پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی ممنوع است و با مرتکب طبق مواد ۲۳ و ۲۴ قانون رفتار خواهد شد.

مدت زمان مرور زمان جرم

برابر ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان: اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از ۹۱ روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند.

تبصره - جرایم مذکور در این ماده تعقیب نمی شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجرای آن موقوف می شود.

با توجه به اینکه جرم پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی از جرایم قابل گذشت است برابر ماده ۱۰۶ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ پس از گذشت یکسال از تاریخ اطلاع از وقوع جرم قابل گذشت شکایت مطرح نشود دیگر حق شکایت نخواهد داشت: در جرائم تعزیری قابل گذشت هرگاه متضرر از جرم در مدت یک سال از تاریخ اطلاع از وقوع جرم، شکایت نکند، حق شکایت کیفری او ساقط می شود مگر اینکه تحت سلطه متهم بوده یا به دلیلی خارج از اختیار، قادر به شکایت نباشد که در این صورت مهلت مزبور از تاریخ رفع مانع محاسبه می شود. هرگاه متضرر از جرم قبل از انقضای مدت مذکور فوت کند و دلیلی بر صرف نظر وی از طرح شکایت نباشد هر یک از ورثه وی در مهلت شش ماه از تاریخ وفات حق شکایت دارد. ماده ۱۰۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲: چنانچه قابل گذشت بودن جرمی در قانون تصریح نشده باشد، غیر قابل گذشت محسوب می شود مگر اینکه از حق الناس بوده و شرعاً قابل گذشت باشد.

مسئولیت مشاوران املاک

وفق ماده ۲۴ قانون پیش فروش ساختمان: مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی توانند راساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند. در غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

معامله فضولی

معامله فضولی این است که شخصی برای دیگری یا با مال دیگری، معامله کند بدون این که نماینده یا مأذون از طرف او باشد.

تعریف

معامله فضولی معامله ای است که شخص دیگری غیر از مالک، مال او را بدون داشتن هیچ نمایندگی (اعم از قانونی، قراردادی یا قضایی) بفروشد، حال فرقی نمی کند مال مالک را از طرف خود و یا از طرف مالک بفروشد به چنین عقدی فضولی می گوئیم و به شخصی که اقدام به معامله نسبت به مال غیر نموده است فضول (یا معامل فضولی) و به مالک مال یا صاحب حق که مال یا حق او مورد قرارداد واقع شده (مالک یا غیر) و شخص ثالثی که با فضول وارد معامله شده اصیل (یا متعامل فضولی) گفته می شود.

معامله فضولی ممکن است تملیکی یا عهده باشد؛ معامله فضولی تملیکی مانند آن که شخصی مال دیگری را بدون اذن مالک به دیگری بفروشد و معامله فضولی عهده مانند آنکه شخصی به حساب شخص دیگری متعهد شود که عملی را برای طرف دیگر معامله انجام دهد.

وضعیت آثار معامله قبل از قبول یا رد

معامله فضولی پیش از آنکه از طرف مالک، تنفیذ یا رد شود باطل نیست ولی صحیح و معتبر نیز نمی باشد، بلکه یک عقد غیر نافذ است. به عبارت دیگر: «معامله توسط فضولی از اساس باطل نیست، بلکه صرفاً فاقد نفوذ و تاثیر است و به همین جهت اگر مالک، عقد او را، یا ولی، عقد سفیه را اجازه دهند صحیح و لازم می شود.»

و اگر مالک، معامله صادر شده از فضولی را رد کند معامله ویژگی قابل تصحیح بودن را از دست داده و لغو و باطل می شود. ماده ۲۴۷ قانون مدنی می گوید: «معامله به مال غیر جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست ولو اینکه صاحب مال باطناً راضی باشد...» تنها اثری که می توان برای آن شناخت، الزام اصیل به اجرای مفاد عقد در صورت تنفیذ غیر می باشد. معامله فضولی از جانب اصیل که اراده اش کامل بوده عقد لازم است. وضعیت عدم نفوذ معامله، مادام که اجازه یا رد صادر نشده است باقی خواهد بود. ماده ۲۵۲ قانون مدنی اعلام می دارد: «لازم نیست اجازه یا رد فوری باشد و اگر تأخیر موجب تضرر طرف اصیل باشد مشارالیه می تواند معامله را بهم بزند». وضعیت عدم نفوذ معامله فضولی حتی پس از مرگ غیر نیز باقی خواهد ماند و مطابق ماده ۲۵۳ قانون مدنی هرگاه غیر، پیش از اجازه یا رد فوت کند، وارث می تواند معامله را اجازه یا رد کند.

وضعیت و آثار معامله پس از اجازه

هرگاه مالک، معامله فضولی را اجازه کند، معامله کامل شده و «صحیح و لازم است» و آثار حقوقی خود را خواهد داشت و «اجازه دادن هم با لفظ قابل تحقق است هم با فعل.»

ماده ۲۴۸ قانون مدنی می‌گوید: «اجازه مالک نسبت به معامله فضولی حاصل می‌شود به لفظ یا فعلی که دلالت بر امضای عقد نماید». مانند آن که مالک پس از وقوع معامله فضولی، مال مورد معامله را به اصیل تسلیم کند. طبق ماده ۲۴۹ قانون مدنی «سکوت مالک ولو با حضور در مجلس عقد اجازه محسوب نمی‌شود». هرگاه اصیل، ثمن معامله را به فضول پرداخته باشد، مالک می‌تواند جهت اخذ ثمن به فضول یا اصیل مراجعه کند، چنانچه به اصیل مراجعه کند، اصیل خواهد توانست ثمن پرداختی به فضول را استرداد کند. کسی که بدون نمایندگی و اذن برای دیگری معامله را تشکیل می‌دهد اصطلاحاً فضول و طرف معامله او را اصیل و شخص دیگر را که معامله برای او یا به مال او انجام شده است، غیر می‌گویند.

زمان پیدایش آثار قانونی

در تفاوت فروش مال غیر و معامله معارض باید گفت با توجه به تعریف معامله‌ی معارض که در بالا ذکر گردید، در معامله‌ی معارض بطور یقین جرم فروش مال غیر رخ داده است اما با انتقال مال متعلق به دیگری لزوماً معامله‌ی معارض رخ نداده است.

آیا اجازه کاشف از این است که عقدی که از فضولی صادر شده، از همان وقت وقوع عقد، صحیح بوده است تا کشف شود که از همان موقع، مبیع، ملک مشتری و ثمن، ملک خریدار شده است؛ یا آن‌که اجازه، ناقل است؛ به این معنی که اجازه، شرط تاثیر عقد از وقتی است که اجازه واقع می‌شود؟ و نتیجه این (دو وجه)، در نماء و رشدی که در فاصله عقد و اجازه، پیدا شده ظاهر می‌شود. پس بنا بر وجه اول (که اجازه کاشف باشد) نمای مبیع، مال مشتری و نمای ثمن مال فروشنده است، و بنا بر وجه دوم (که اجازه ناقل باشد) برعکس است؛ و این مساله مشکل است، پس احتیاط به اینکه در مورد نمائات با هم مصالحه نمایند ترک نشود.

و ماده ۲۵۸ قانون مدنی مقرر می‌دارد: نسبت به منافع مالی که مورد معامله فضولی بوده است و همچنین نسبت به منافع حاصله از عوض آن، اجازه یا رد از روز عقد مؤثر خواهد بود.

معاملات متعدد بر مال غیر

هرگاه مال غیر، مورد معامله فضولی قرار گیرد و قبل از آن که مالک آن را تنفیذ یا رد کند، معاملات دیگری نسبت به آن مال انجام شود، خواه چند بیع، از یک فرد بر آن مال واقع شود، در این صورت مالک مختار است که هر یک از معاملات متوالی را اجازه دهد. در این صورت هرگاه مالک، اولین معامله فضولی را اجازه کند آن معامله و تمام معاملات بعدی نافذ می‌شود و اگر معامله اخیر تنفیذ گردد، تمام معاملات قبلی باطل خواهد شد.

برای آن که اجازه غیر، تأثیر کرده و معامله فضولی را کامل و نافذ گرداند باید شرایطی داشته باشد که عبارت است از:

- ۱- اجازه مالک در صورتی عقد را کامل می‌کند که مسبوق به ردّ نباشد والا معامله با رد قبلی باطل شده و اجازه بعدی نمی‌تواند به ماهیت حقوقی باطل شده اعتبار بخشد.
- ۲- اجازه باید در زمان اهلیت اجازه دهنده صادر شود. در صورتی که مالک هنگام اجازه، صغیر، مجنون یا سفیه باشد، اجازه بی‌تأثیر خواهد بود.

شرایط اجازه

برای آن که اجازه غیر، تأثیر کرده و معامله فضولی را کامل و نافذ گرداند باید شرایطی داشته باشد که عبارت است از:

- ۱- اجازه مالک در صورتی عقد را کامل می‌کند که مسبوق به ردّ نباشد والا معامله با رد قبلی باطل شده و اجازه بعدی نمی‌تواند به ماهیت حقوقی باطل شده اعتبار بخشد.

۲- اجازه باید در زمان اهلیت اجازه دهنده صادر شود. در صورتی که مالک هنگام اجازه، صغیر، مجنون یا سفیه باشد، اجازه بی‌تأثیر خواهد بود.

وضعیت و آثار معامله پس از رد

ممکن است مالک، معامله فضولی را رد کند، در این صورت عقد برای همیشه از بین می‌رود و هیچ گونه آثار حقوقی نخواهد داشت.

ماده ۲۵۱ قانون مدنی در این باره می‌گوید: «ردّ معامله فضولی حاصل می‌شود به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر عدم رضای به آن نماید». بدیهی است رد مالک هنگامی عقد را باطل می‌کند که مبسوق به اجازه او نباشد. در صورتی که فضول مال مورد معامله را به اصيل تسليم کرده باشد و آن مال نزد او موجود باشد، مالک خواهد توانست با رد معامله، به او مراجعه کرده و عین مال خود را استرداد کند. هرگاه مال مورد معامله، نزد اصيل تلف شده باشد، مالک بدل مال و همچنین کلیه منافع و نماءات مال را از صیل می‌گیرد خواه آن منافع مورد استفاده قرار گرفته باشد یا خیر. برابر ماده ۳۰ قانون مدنی: هر مالکي نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

به موجب ماده ۳۱ قانون مدنی: هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون. ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیز بیان داشته است: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتأ به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

انتقال مال غیر بدون مجوز قانونی

اموال منقول و غیرمنقول

در این تقسیم‌بندی قابلیت نقل و انتقال و جابجائی مال ملاک می‌باشد. غیرمنقول اموالی است که نتوان آنرا از محل به محل دیگر نقل نمود اعم از آنکه استقرار آن ذاتی باشد مانند زمین یا بواسطه عمل انسان، بنحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود مانند ساختمان و ... بنابراین در تقسیم بندی حاضر موارد زیر قابل تمیز می‌باشد: اول - اموالی که ذاتاً غیرمنقول هستند نظیر زمین که شامل اعماق و آنچه در آن ست می‌شود. از قبیل معدن و سنگ و خاک البته چیزی که در سطح یا اعماق زمین وجود دارد تا هنگامی غیرمنقول محسوب است که از آن جدا نشده باشد. بنابراین موادی که از زمین استخراج می‌شوند، پس از جداشدن از زمین منقول به شمار می‌آیند.

دوم - اموالی که بواسطه عمل انسان غیرمنقول است: اینگونه اموال ذاتاً منقول بوده لکن مستقیماً یا بطور غیرمستقیم به نحوی به زمین الصاق و یا متصل شده که نقل آن میسر نیست مگر با ایجاد خرابی در خود مال و یا زمین در قانون مدنی موارد اشاره حصری نیستند.

۱- ابنیه

۲- آسیای منصوب در بنا

۳- لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا بکار رفته باشد.

۴- آئینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آنها

۵- ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است غیرمنقول است

۶- اشجار - شاخه - نهال - قلمه که در حکم حاصل و ثمره است. مادام که بریده یا کنده نشده است غیرمنقول است.

اموال در حکم غیرمنقول

اموالی هستند که قانونگذار بنا به ملاحظات احکام راجع به اموال غیرمنقول را در مورد آن مقرر داشته است. ماده ۱۷ قانون مدنی با قید ۲ شرط پاره‌ای اموال منقول ذاتی را به لحاظ اختصاص یافتن به عمل زراعت در حکم غیرمنقول دانسته است دو شرط عبارتست از:

۱- ذاتاً منقول باشد

۲- باید مالک آن را به عمل زراعت یا آبیاری اختصاص داده باشد پس اگر تراکتوری، هم برای هموار کردن راه و هم برای شخم زدن به کار رود، نمی‌توان آن را در حکم غیرمنقول دانست.

اموال غیرمنقول تبعی

اموالی که به تابعیت غیرمنقول، غیرمنقول تلقی میشوند شامل پاره‌ای حقوق و منافع میباشد. گرچه این دسته از آنجا که غالباً جزء منافع محسوب و بدین لحاظ ملموس و قابل رؤیت نیستند نبایستی در تقسیم‌بندی داخل شوند لکن از نظر فایده عملی و به منظور تعیین تکلیف دادرس، مقنن صراحتاً آن را ذکر نموده است. از مصادیق این نوع اموال به سه مورد در ماده ۱۸ قانون مدنی اشاره شده است:

۱- حق انتفاع از اشیا غیرمنقول مانند حق عمری و سکنی

۲- حق ارتفاق نسبت به ملک غیر مانند حق عبور و حق مجری

۳- دعاوی راجع به اموال غیرمنقول از قبیل تقاضای خلع ید و منبع و بطلان و عدم نفوذ امثال آن

اموال منقول

اموال منقول اموالی است که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید اموال منقول را می‌توان به دو دسته تقسیم نمود. اموال منقول ذاتی و اموال در حکم منقول.

اموال منقول ذاتی

اموال منقول ذاتی اموالی است که قابل حس و لمس و قابل نقل باشد. البته ممکن است قانونگذار بنا به ملاحظات و مصالحی در پاره‌ای موارد احکام غیرمنقول را بر این اموال بار نماید.

اموال در حکم منقول

اموال در حکم منقول و یا اموالی که به تابعیت از اموال منقول، منقول تلقی میشود شامل حقوق و منافع است که موضوع و متعلق آن منقول باشد. ماده ۲۰ کلیه دیون را از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول دانسته است اینگونه اموال را میتوان شامل انواع زیر دانست:

۱- حقوقی که موضوع آن وجه نقد یا اشیا منقول باشد (مانند حق وثیقه)

۲- حق انتفاع از اموال منقول

۳- دعاوی راجع به استرداد حق مالکیت یا حق انتفاع در مورد اموال منقول

۴- حق مخترع یا مولف نسبت به اختراع یا تالیف خود (حقوق معنوی)

۵- حقوق افراد در شرکتها در رابطه با سهام شرکت.

اعیان و منافع

تقسیم و تفکیک اعیان از منافع منحصرأً مخصوص به اموال مادی است. اعیان عبارت از اموالی است که بیکی از حواس خاصه حس لامسه محسوس باشد. مانند يك خانه، يك دست لباس و ... منافع اموالی است که قابل حس به یکی از حواس نبوده و وجود آن عقلاً قابل تصور است در مورد اعیان. به عبارت دیگر منفعت ثمره و استفاده‌ای که از عین عاید شخصی میشود. مانند حق انتفاع شخص نسبت به خانه یا زمین یعنی ثمره این تفکیک آثار حقوقی آنست. مثلاً در مورد اجارخانه، مستاجر مالك منافع و صاحب خانه مالك عین آن می‌باشد و در واقع دو مالك وجود دارد.

اموال مثلی و قیمی

مثلی اموالی است که اشباه و نظایر آن نوعاً زیاد و شایع باشد مانند حبوبات و نحوه آن ... (ماده ۹۵۰ قانون مدنی) یعنی اموال که عرفاً میتوان فردی از افراد آن را جایگزین دیگری نمود. در حالیکه در اموال قیمی عرفاً شخص و عین همان مال منظور بوده مانند نسخه کتاب خطی و ممکن نیست مال دیگری و لو از همان جنس جایگزین آن گردد. مالك تشخیص اموال مثلی از قیمی عرف می‌باشد. بدیهی است که مانعی ندارد که اشخاص ذینفع به تراضی در روابط فیما بین خلاف عرف متداول قرار گذارند. به طور کلی میتوان گفت اموالی که به مجرد استعمال استهلاك و از بین می‌روند مثلی و بقیه غالباً قیمی هستند.

عنصر قانونی

به موجب ماده ۱ قانون راجع به انتقال مال غیر مصوب فروردین ۱۳۰۸: «کسی که مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به نحوی از انحاء عیناً یا منفعتاً بدون مجوز قانونی به دیگری منتقل کند کلاهبردار محسوب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم می‌شود و همچنین است انتقال گیرنده که در حین معامله عالم به عدم مالکیت انتقال دهنده باشد.

نکته ۱: آنچه که جرم انتقال مال غیر را از معاملات فضولی موضوع مواد ۲۴۷ الی ۲۶۳ قانون مدنی، متمایز می‌کند سوء نیت انتقال دهندگان در ایراد ضرر به غیر است که ممکن است در همه معاملات فضولی وجود نداشته باشد به عبارت دیگر غالباً در معاملات فضولی، فروشنده هر چند بدون اذن مالك مال را برای او می‌فروشد و امیدوار است که مالك تنفیذ کند و ثمن را تحویل بگیرد و در نهایت سود واسطه گری را دریافت می‌کند و قصد ایراد ضرر به مالك و بردن مال او را ندارد برخلاف فروش مال غیر که کلاهبردار مال دیگری را با سوء نیت و به قصد بردن ثمن آن می‌فروشد.

نکته ۲: انتقال مال غیر، اعم از انتقال عین یا منفعت است بنابراین کسی که مال غیر را بدون مجوز قانونی اجاره دهد نیز مشمول حکم این ماده قرار می‌گیرد.

نکته ۳: چنانچه کسی ملك مشاعی را بیش از سهم خود به فروش برساند تردیدی در مجرمیت او نمی‌باشد اما چنانچه به میزان سهم خود بفروشد از جهت اینکه سوء نیت نداشته باشد جنبه کیفری ندارد لکن اگر بتوان در موردی خاص، سوء نیت او را احراز نمود (مثل فروش قسمت مرغوب) انتقال مال غیر تلقی می‌شود.

نکته ۴: مجازات انتقال مال غیر بر اساس ماده ۱ قانون راجع به انتقال مال مطابق ماده ۲۳۸ قانون جزای عمومی خواهد بود و برابر مقررات جاری ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌باشد.

عنصر مادی

برای به وجود آمدن این جرم لازم است رفتار مجرمانه ای از سوی مرتکب جرم صورت گیرد و نتیجه آن انتقال مال غیر باشد و ممکن است به صورت سند عادی یا رسمی باشد و ممکن است نسبت به عین مال باشد یا منافع مال. وقوع جرم انتقال مال غیر ممکن است دو متضرر داشته باشد و از ناحیه دو شخص شکایت مطرح شود: اول اینکه شخصی که مال وی به دیگری منتقل شده است شکایت مطرح کند و دوم اینکه شخصی که مال دیگری را به وی منتقل نموده اند اقدام به طرح شکایت نماید.

عنصر معنوی

در انتقال مال غیر قصد ارتکاب جرم و سوء نیت ضروری است و لازم است مرتکب رفتار مجرمانه و انتقال دهنده مال علم به این موضوع داشته باشد که مال متعلق به ایشان نیست و متعلق به دیگری است و دیگر اینکه آزادانه و با اختیار و در حالت عادی و عالمانه و عامدانه مال را به دیگری انتقال دهد.

جرایم مشابه انتقال مال غیر**الف-تبانی و مواضعه برای بردن مال غیر**

بر اساس ماده ۱ قانون مجازات اشخاص که برای بردن مال غیر تبانی می نمایند مصوب ۱۳۰۷/۵/۳ اقامه دعوی صوری اشخاص علیه یکدیگر که بر اساس تبانی بین آنها و به قصد بردن مال متعلق به غیر، صورت می گیرد، نوعی توسل به وسایل متقلبانه برای بردن مال غیر محسوب کرده و مجازات کلاهبرداری را خواهند داشت. همینطور اشخاصی که به عنوان شخص ثالث در دعوایی وارد شده یا به عنوان ثالث بر حکمی اعتراض کرده یا بر محکوم به حکمی مستقیماً اقامه دعوی نمایند و این اقدامات آنها ناشی از تبانی با یکی از اصحاب دعوی برای بردن مال یا تضییع حق طرف دیگر دعوی باشد نیز به موجب ماده ۲ همان قانون کلاهبردار محسوب می شود. هرچند از این اقامه دعوی نتیجه ای حاصل نشود. (یعنی از جرائم مطلق است نه مقید به نتیجه) با توجه به ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس تعزیری مصوب ۱۳۹۹ این جرم جزو جرایم تلقی شده و مجازات حبس آن نصف شده است.

ب-معرفی مال دیگری به عوض مال خود

بر اساس ماده ۲ قانون مجازات اشخاص که مال غیر را به عوض مال خود معرفی می نمایند، ۱۳۰۸/۲/۳۱ هر محکوم علیه یا مدیون یا ضامن یا کفیلی که بدون مجوز قانونی و با علم به اینکه مال متعلق به او نیست مال غیر را مال خود معرفی کرده و عملیاتی نسبت به آن مال شده باشد (این جرم مقید است یعنی کاری انجام داد) مطابق قسمت اخیر ماده ۲۳۸ قانون جزای عمومی مصوب ۱۳۰۴ مجازات خواهد شد و چون قانونگذار در این خصوص، فقط مجازات ماده ۲۳۸ قانون جزای عمومی را در نظر گرفته و مورد را کلاهبردار محسوب ننموده است، مجازات کلاهبرداری اعمال نخواهد شد و فقط از شش ماه تا ۳ سال حبس تحمیل می شود و این تفسیر به نفع متهم می باشد.

معامله معارض

به معامله‌ای که در آن یک ملک به چندین نفر واگذار می‌شود معامله معارض می‌گویند. معاملات معارض عبارتند از اینکه اگر مال مورد معامله با کسی مجدداً با شخص ثالث مورد معامله قرار گیرد، به طوری که اجتماع حقوق دو متعامل مقدور نباشد، معامله اخیر معامله معارض است. معامله معارض یکی از جرایم مربوط به ثبت اسناد و املاک می‌باشد. این جرم زمانی محقق می‌شود که ملک یا مالی از سوی مالک، بیشتر از یک بار معامله شده باشد و مالک آن مال را به بیش از یک نفر بفروشد. لازم به توضیح است که معامله معارض نباید با اسناد مالکیت معارض موضوع بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک و آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض اشتباه گرفته شود. توضیح آنکه به علت بی دقتی بعضی از کارمندان، اشتباهاتی در عملیات ثبتی رخ می‌دهد که بعد از مدتی مالک یا دیگر مراجع یا اداره ثبت متوجه اشتباهی در سند می‌شوند. در این صورت مالک سند باید نسبت به اصلاح سند مالکیت اقدام نماید.

مطابق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد، هر شخصی که با سند عادی یا رسمی ملکی را به شخص دیگری واگذار کند، و بعد از مدتی همان ملک را با سند دیگری برای مثال در ابتدا سند عادی بوده و بعد از سند رسمی استفاده کرده است به حبس محکوم می‌شود. مطابق قانون در چنین معامله‌هایی تنها معامله اول مورد قبول است. چرا که ملک برای اولین بار به فروش می‌رسد. معاملات بعدی که انجام می‌گیرد فاقد اعتبار است به دلیل اینکه فروشنده ملک، دیگر مالک به حساب نمی‌آید.

در معاملات معارض شخصی که برای اولین بار ملک را خریداری کرده باید به دادگاه شکایت کند تا خرید و فروش‌های بعدی لغو گردد. از نظر دادگاه، در اینگونه معاملات، عادی یا رسمی بودن سند تفاوتی ندارد.

برابر ماده ۲۲ قانون ثبت: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

بر اساس ماده ۱۱۷ قانون ثبت، عمل شخصی که به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول حقی به شخصی یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور نماید شبیه به کلاهبرداری بوده و به ۳ تا ۱۰ سال حبس محکوم خواهد شد.

نکات این ماده

نکته ۱- معامله دوم، حتماً باید به موجب سند رسمی باشد تا مشمول این ماده گردد بنابراین چنانچه معامله دوم، به موجب سند رسمی نباشد، معامله معارض محسوب نخواهد شد و با دارا بودن شرایط انتقال مال غیر به حساب می‌آید.

نکته ۲- چنانچه معامله، روی مال منقول انجام گیرد، معامله اول چه با سند عادی باشد یا رسمی، چون معامله دوم به موجب سند رسمی است معارض شناخته شده و بر اساس ماده ۱۱۷ قانون ثبت مجازات، تحمیل خواهد شد.

نکته ۳- برخلاف ظاهر ماده اگر معامله روی اموال غیرمنقول انجام گیرد در نقاطی که ثبت رسمی املاک اجباری شده است برای اینکه معامله، معارض شناخته شود باید هر دو معامله، به موجب سند رسمی باشد. بنابراین اگر معامله اول به موجب سند عادی و تنها معامله دوم به موجب سند رسمی باشد معامله، معارض شناخته خواهد شد.

مسئولیت قانونی به ثبت رساندن یک ملک به چند نفر

مطابق قانون، در صورتی که ملک معارض دارای دو سند رسمی مجزا و تاریخ تنظیم آنها یکی باشد، سر دفتری که چنین جرمی را مرتکب شده است برای همیشه از شغل سر دفتری انفصال دائم می‌شود. چنانچه شخصی که این جرم را انجام داده از کارمندان اداره ثبت باشد حداقل به مدت دو سال از شغل خود کنار گذاشته می‌شود. معاملات معارض از جرایم عمومی می‌باشد. این درحالی است که با رضایت شاکی نیز از جرم انجام شده کاسته نمی‌شود و تنها برای شخصی که جرم را انجام داده در مجازات او تخفیف اعمال می‌شود.

برابر ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد کشور: هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عمده‌ای یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد.

اول - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

دوم- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

سوم - سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

چهارم- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

پنجم- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار واستفاده ببندازد.

ششم- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

هفتم- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

مسئولیت خریدار در معامله معارض

در صورتی که خریدار، اطلاعی از ملک فروخته شده به چند نفر نداشته باشد مجرم نیست. اما ملزم است تا مالی را که خریداری کرده به مالک اصلی بازگرداند. در صورتی که مالک ملک اطلاع پیدا کند که تخلفی درباره اموال او صورت گرفته یک‌ماه فرصت دارد تا این خلاف را گزارش دهد والا خود نیز مجرم محسوب می‌شود.

تعارض در معامله ی معارض می تواند تعارض دو سند عادی، تعارض دو سند رسمی، تعارض سند رسمی مقدم با سند عادی مؤخر و تعارض سند عادی مقدم با سند رسمی مؤخر پیش بیاید. در حالتی که هر دو خریدار به موجب سند عادی معارض ملک را از فروشنده خریده باشند، هیچ یک از دو سند عادی بر یکدیگر ترجیح ندارد مگر این که به وسیله امارات و قرائن مقدم بودن یک بیع بر بیع دیگر اثبات گردد. تعارض دو سند رسمی به ندرت پیش می آید چرا که سر دفتر از سازمان ثبت اسناد و املاک استعلام خواهد گرفت. عدم اعتبار یکی از دو سند رسمی می تواند از طریق اثبات جعلی بودن سند مزبور

و دیگر از طریق اثبات بطلان یا عدم اعتبار معامله مندرج در یکی از آنها به جهتی از جهات قانونی اثبات گردد. بنابراین در صورت اثبات این مورد، سند مذکور غیرقابل استناد خواهد بود. در حالتی که معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی بوده است، معامله ای که با سند رسمی انجام گرفته است بر معامله با سند عادی رجحان دارد ولو آنکه تاریخ آن موخر به تاریخ معامله سند عادی با تاریخ مقدم باشد مگر آنکه دارنده سند عادی با استفاده از اثبات عدم اعتبار معامله مندرج در سند رسمی، اثبات تعهد مالک به انجام تشریفات تنظیم سند رسمی و .. به استناد سند عادی تقاضای الزام مالک به تنظیم سند رسمی را داشته باشد.

در حالتی که شخص مالی را با سند عادی به خریدار منتقل نماید و سپس همان مال را به موجب سند رسمی به دیگری انتقال دهد، در حالت در صورتی که سند عادی قابل ترتیب اثر باشد قابل استناد بوده و در غیر این صورت، یعنی در مواردی که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر نباشد مانند معامله راجع به ملک ثبت شده، سند عادی قابل استناد نخواهد بود.

در تعارض اسناد اگر هر دو سند عادی باشد و در دادگاه، دعوی الزام به انتقال سند رسمی اقامه گردد، سه حالت پدید می آید که از بحث معامله معارض خارج می باشد؛ ولی به اختصار اشاره می شود:

فرض اول- اگر تاریخ تنظیم هر دو سند در زمان واحد باشد یا هیچ کدام دارای تاریخ نباشد و تقدم هیچ یک بر دیگری نیز از سوی فروشنده تأیید نشود نمی توان هیچ یک را بر دیگر ترجیح داد؛ نتیجه حاصل از این ابهام، رد خواسته دارندگان سند عادی نسبت به موضوع مطروحه مبنی بر الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی است.

فرض دوم- اگر بایع تقدم تاریخ یکی از چند بیع واقع شده را تأیید کند باید بیعی را که تقدم آن به وسیله بایع مقدم شمرده شده است دارای اعتبار دانست. این نکته در ذیل ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی تصریح شده و دلالت بر این دارد که اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته، درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: « ۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید... »

فرض سوم- اگر اسناد دارای تاریخ متفاوت باشند یا یکی از آنها دارای تاریخ و دیگری بدون تاریخ باشد، سند عادی تاریخ دار یا دارای تاریخ مقدم معتبر به حساب خواهد آمد و کسی رأی موافق می گیرد که تاریخ قولنامه اش مقدم بر دیگری است. البته این نکته را نباید دور از ذهن نگاه داشت که در دو قولنامه معارض که هر دو عادی است دادگاه باید برتری قولنامه نخست را در پرتو چگونگی انجام تعهدات خریدار اول بررسی کند و اگر فروشنده نشان دهد خریدار نخست تعهدات خود را به گونه ای بنیادی نقض کرده است حق فسخ برای فروشنده به وجود می آید و امضای قولنامه دوم را یا باید فسخ ضمنی قولنامه نخست دانست و یا آنکه ممکن است فروشنده فسخ قولنامه اول را به دلیل تخلف خریدار به او اعلام کرده باشد و در این صورت دعوی الزام به تنظیم سند از سوی خریدار نخست می تواند مردود اعلام شود.

کلاهبرداری

تعریف

کلاهبرداری عبارت است از تحصیل و بردن مال دیگری با توسل به وسایل تقلبی یا انجام مانورهای متقلبانه.

ارکان تشکیل دهنده جرم کلاهبرداری

کلاهبرداری همانند هر جرم دیگر از سه عنصر قانونی، مادی و روانی (معنوی) تشکیل می شود.

عنصر قانونی

با توجه به ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام است.

در سابق ماده ۲۳۸ قانون جزای عمومی مصوب سال ۱۳۰۴ به جرم کلاهبرداری مربوط می شد و به موجب آن، مرتکب این جرم به حبس تأدیبی از ۶ ماه تا ۲ سال یا غرامت از پنجاه الی پانصد تومان یا هر دو مجازات محکوم می گشت. با گسترش روز افزون جرم کلاهبرداری و استفاده کلاهبرداران، از وسایل ارتباط جمعی، در سال ۱۳۵۵، قانونگذار ایران ماده ۲۳۸ را اصلاح و مجازات کلاهبردار را به شش ماه تا سه سال حبس و پرداخت جزای نقدی از ده تا صد هزار ریال افزایش داد. پس از انقلاب اسلامی، مفاد ماده ۲۳۸ از نظر میزان مجازات و ماهیت تغییر یافته و در ماده ۱۱۶ قانون تعزیرات سال ۱۳۶۴ گنجانده شد.

پس از آن به دلیل ارتکاب چند فقره کلاهبرداری بزرگ و پر سرو صدا در کشور، قانونگذار به فکر تشدید مجازات این جرم افتاد و متعاقب آن «قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری» به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید که به دلیل ایراد شورای نگهبان و مقاومت مجلس در نهایت در تاریخ ۶۷/۹/۱۵ با اصطلاحاتی از تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام گذشت و در حال حاضر ماده یک این قانون و ۲ تبصره آن جایگزین ماده ۱۱۶ قانون تعزیرات می باشد و عنصر قانونی این جرم و شروع به آن محسوب می گردد. این ماده مقرر می دارد: «هر کس از راه حيله و تقلب مردم را به وجود شرکتها یا تجارتخانه ها و یا کارخانه ها و مؤسسات موهوم یا به داشتن اموال و اختیارات واهی فریب دهد یا به امور غیر واقع امیدوار نماید یا از حوادث و پیش آمدهای غیرواقع بترساند و یا اسم یا عنوان مجعول اختیار کند و به یکی از وسائل مذکور و یا وسایل تقلبی دیگر وجوه و یا اموال یا اسناد یا حوالجات یا قبوض یا مفاصا حساب و امثال آنها تحصیل کرده و از این راه مال دیگری را ببرد کلاهبردار محسوب و علاوه بر رد اصل مال به صاحبش به حبس از یک تا ۷ سال و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده است محکوم می شود. در صورتی که شخص مرتکب بر خلاف واقع عنوان یا سمت مأموریت از طرف سازمانها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت یا شرکتهای دولتی یا شوراها یا شهرداریها یا نهادهای انقلابی و به طور کلی قوای سه گانه و همچنین نیروهای مسلح و نهادها و مؤسسات مأمور به خدمت عمومی اتخاذ کرده یا اینکه جرم با استفاده از تبلیغ عامه از طریق وسایل ارتباط جمعی از قبیل رادیو، تلویزیون، روزنامه و مجله یا نطق در مجامع و انتشار آگهی چاپی یا خطی صورت گرفته باشد یا مرتکب از کارکنان دولت یا موسسات و سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت یا شهرداریها یا نهادهای انقلابی و یا به طور کلی از قوای سه گانه و همچنین نیروهای مسلح مأمورین به خدمت عمومی باشد علاوه بر رد اصل مال به صاحبش به حبس از ۲ تا ۱۰ سال و انفصال ابد از خدمات دولتی و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده است محکوم می شود.

تبصره ۱: در کلیه موارد مذکور در این ماده در صورت وجود جهات و کیفیات مخففه دادگاه می تواند با اعمال ضوابط مربوط به تخفیف، مجازات مرتکب را فقط تا حداقل مجازات مقرر در این ماده (حبس) و انفصال ابد از خدمات دولتی تقلیل دهد ولی نمی تواند به تعلیق اجرای کیفر حکم دهد.

تبصره ۲: مجازات شروع به کلاهبرداری حسب مورد حداقل مجازات مقرر در همان مورد خواهد بود و در صورتی که نفس عمل انجام شده نیز جرم باشد شروع کننده به مجازات آن جرم نیز محکوم می شود.

عنصر مادی

رکن مادی جرم کلاهبرداری مرکب از اجزاء مختلفی می باشد که ابتدا چارچوب آن ترسیم و سپس به شرح هر یک می پردازیم.

در کلاهبرداری، رفتار مجرمانه مرتکب باید به شکل فعل مثبت باشد. ترك فعل حتی اگر توأم با سوء نیت بوده و موجب اغفال طرف مقابل و ورود ضرر به او شود، نمی تواند جزء عنصر مادی جرم کلاهبرداری محسوب شود.

توسل به وسایل متقلبانه باید مقدم بر تحصیل مال و برای تحصیل مال صورت بگیرد. بدین ترتیب چنانچه شخصی مالی را به طور معمول و متعارف تحویل گرفته باشد و سپس برای آنکه مال را مسترد نکند به وسایل متقلبانه متوسل شود چنین عملی کلاهبرداری نخواهد بود.

چنانچه فرد کلاهبردار برای بردن مال دیگری سندی را جعل کرده باشد علاوه بر مجازات کلاهبرداری به مجازات جعل نیز محکوم خواهد شد و مورد از موارد تعدد جرم است.

وسایل متقلبانه ای که در قانون پیش بینی شده است:

- ۱- داشتن شرکت تجارت خانه و موسسات موهوم
- ۲- داشتن اموال واهی
- ۳- داشتن اختیارات واهی
- ۴- به امور غیر واقع امیدوار نماید.
- ۵- ترساندن از حوادث و پیش آمدهای غیر واقع.
- ۶- اسم و یا عنوان مجعول اختیار کند.
- ۷- وسایل تقلبی دیگر

برای ارتکاب جرم کلاهبرداری شرایط زیر لازم است:

- ۱- انجام فعل مثبت مادی؛ در نتیجه با ترک فعل، رکن مادی کلاهبرداری محقق نمی شود. حتی اگر ترک فعل توأم با سوء نیت باشد و منجر به بردن مال شود.
- اگر فروشنده عیوب مبیع را به مشتری بگوید، مشتری مبیع را به قیمت مبیع سالم نمی خرد، حال اگر فروشنده عیوب را نگوید و بعد از معامله مشتری متوجه عیوب شود و به عنوان کلاهبرداری بخواهد طرح شکایت نماید، به لحاظ اینکه عدم ذکر عیوب مبیع به لحاظ اینکه ترک فعل است کلاهبرداری محسوب نمی شود، و شکایت منجر به منع تعقیب می شود.
- ۲- لزوم وجود وسیله و لزوم متقلبانه بودن وسیله، کلاهبرداری از جرایمی است که هم وجود وسیله و هم متقلبانه بودن وسیله در آن شرط است.
- ۳- اغفال و فریب قربانی جرم
- ۴- تعلق مال برده شده به غیر
- کلاهبرداری از جرائم مقید می باشد که شرط تحقق آن حصول نتیجه خاص یعنی؛ «بردن مال دیگری» است و تا موقعی که این نتیجه، حاصل نشده باشد کلاهبرداری صدق نخواهد کرد. بدین ترتیب هرگاه کسی به قصد بردن مال دیگری، وسایل تقلبی بکار برده و صحنه سازی هایی در این خصوص انجام دهد ولی قبل از بردن مال دیگری دستگیر شود و یا به هر نحو، موفق به بردن مال نشود، عمل انجام شده، کلاهبرداری نیست بلکه شروع به کلاهبرداری خواهد بود.
- با توجه به تعریفی که برای کلاهبرداری بیان گردید، اگر عملی با وسایل متقلبانه صورت گیرد ولی منجر به بردن مال نشود شروع به کلاهبرداری است.

عنصر معنوی

کلاهبرداری از جرائم عمدی است و علاوه بر عمد عام در ارتکاب عمل متقلبانه (عمد و قصد در توسل به وسایل متقلبانه)، قصد خاص بردن مال غیر هم باید وجود داشته باشد. بنابراین چنانچه توسل عمدی به وسایل تقلبی به قصد گرفتار کردن رقیب در معاملات موهوم و ورشکسته کردن او (و نه بردن مال وی) باشد عمل انجام شده، کلاهبرداری نیست و همچنین

اگر با علم و عمد متوسل به وسایل تقلبی شود تا مال خود را از دیگری دریافت کند، به دلیل اینکه قصد بردن مال دیگری را نداشته است کلاهبرداری محقق نمی گردد.

انواع کلاهبرداری

۱- ساده : که مجازات آن ۱ الی ۷ سال حبس و رد مال به مالک و پرداخت جزای نقدی به میزان مال برده شده، می باشد.

۲- مشدد : به موجب قسمت دوم ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری، قانونگذار استفاده از برخی شیوه ها و وسایل را چنانچه همراه مانورهای متقلبانه باشد موجب تحقق کلاهبرداری مشدد و تشدید مجازات مرتکب دانسته است. این موارد عبارتند از:

الف- اتخاذ عنوان یا سمت مجعول مأموریت دولتی یا شوراها یا شهرداریها یا نهادهای انقلابی و نیز نیروهای مسلح مؤسسات مأمور به خدمات عمومی. علت تشدید مجازات اینگونه کلاهبرداران این است که آنان از اعتماد مردم به دولت سوء استفاده می کنند و در نظام اداری دولت خدشه وارد می سازند.

ب- استفاده از تبلیغ عامه از طریق وسایل ارتباط جمعی از قبیل رادیو، تلویزیون، روزنامه و مجله یا نطق در مجامع و یا انتشار آگهی چاپی یا خطی.

ج- اگر مرتکب از کارکنان دولت یا مؤسسات و سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت یا شهرداریها یا نهادهای انقلابی و یا به طور کلی از قوای سه گانه و همچنین نیروهای مسلح و مأمورین به خدمت عمومی باشد. ولو اینکه مال باخته نمی دانسته این فرد مأمور و کارمند دولت است، صرف مأمور دولت بودن موجب تشدید است.

مجازات کلاهبرداری مشدد ۲ الی ۱۰ سال حبس و رد مال به مالک و پرداخت جزای نقدی به میزان مال برده شده، می باشد.

۳- باندی یا شبکه ای: برابر ماده ۴ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری : کسانی که با تشکیل یا رهبری شبکه چند نفری به امر ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مبادرت ورزند علاوه بر ضبط کلیه اموال منقول و غیر منقولی که از طریق رشوه کسب کرده اند برفع دولت و استرداد اموال مذکور در مورد اختلاس و کلاهبرداری و رد آن حسب مورد به دولت یا افراد، به جزای نقدی معادل مجموع آن اموال و انفصال دائم از خدمات دولتی و حبس از پانزده سال تا ابد محکوم می شوند و در صورتی که مصداق مفسد فی الارض باشند مجازات آنها، مجازات مفسد فی الارض خواهد بود.

۴- کلاهبرداری کامپیوتری:

کلاهبرداری عبارتست از "تحصیل مال دیگری با استفاده از وسایل متقلبانه" شخصی در نقطه ای نامعلوم با وارد شدن به شبکه بین المللی (مثل اینترنت) و معرفی خود به عنوان تاجر و صاحب یک شرکت معتبر در یک سایت تجاری و ارائه "نهادی مشابه اداره ثبت اسناد که این نهاد عهده دار ثبت داده های تجاری و تجار است تا بدین ترتیب تاجر مجوز ورود به عرصه تبادلات الکترونیک را کسب نماید" و هم چنین نهادی که در تجارت الکترونیک به معنای زیر ساخت کلید عمومی است. اساس تجارت الکترونیک و از محورهای عمده و مهم آن داشتن این نهاد برای تاجر می باشد "تماماً غیرواقع و کذب"، اظهار می دارد که کالایی را با قیمت معین، نوع و تعداد مشخص در اختیار داشته و قابل عرضه به مشتریان می باشد از طرفی خریدارانی که در فضای شبکه ها مشغول تجارت الکترونیک (خریدوفروش) می باشند پس از دریافت پیام، نسبت به برقراری ارتباط شبکه ای (که غالباً به صورت پست الکترونیک یا ارسال درخواست هز طریق شبکه می باشد قبول (خرید) خود را اعلام و مقداری از کالای مورد نظر را درخواست می کنند. شخص فروشنده پس از جلب اعتماد طرف مقابل، نسبت به اعلام

شماره حساب یا شماره کارت اعتباری خود برای دریافت وجه اقدام می‌نماید. خریدار نیز پس از پرداخت وجه (غالباً به صورت پرداخت‌های الکترونیکی) منتظر دریافت کالا می‌باشد در صورتیکه شخص فروشنده قبلاً با عملیات‌های متقلبانه و نفوذ توانسته بوده که نهادهای نامبرده را به صورت غیرواقع برای خود اختیار نماید و بدین وسیله مبلغی را من غیرحق کسب نماید.

وارد کردن، تغییر یا ایجاد وقفه در داده‌های کامپیوتری یا برنامه‌های کامپیوتری یا دیگر مداخلات مربوط به پردازش داده‌ها که نتیجه پردازش داده‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهد، خواه موجب ضرر اقتصادی و خواه موجب از دست دادن اموال و تصرف آن اموال متعلق به غیر یا قصد کسب منفعت و امتیاز اقتصادی غیرقانونی برای خود یا دیگری شود.

ارکان جرم کلاهبرداری کامپیوتری

تحصیل مال غیر ممکن است با استفاده متقلبانه از رایانه انجام شود. در این صورت ارکان جرم‌مزبور با ارکان جرم کلاهبرداری به ویژه از نظر عنصر قانونی متفاوت است و به عنوان جرم خاص در حکم کلاهبرداری از کلاهبرداری موضوع ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام نیز متمایز می‌گردد.

برابر ماده ۱۳ قانون جرایم رایانه‌ای مصوب ۱۳۸۸ ماده ۷۴۱ قانون مجازات اسلامی، تعزیرات): هرکس به طور غیرمجاز از سامانه‌های رایانه‌ای یا مخابراتی با ارتکاب اعمالی از قبیل وارد کردن، تغییر، محو، ایجاد یا متوقف کردن داده‌ها یا مختل کردن سامانه، وجه یا مال یا منفعت یا خدمات یا امتیازات مالی برای خود یا دیگری تحصیل کند علاوه بر رد مال به صاحب آن به حبس از یک تا پنج سال یا جزای نقدی از پنجاه میلیون (۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال یا هر دو مجازات محکوم خواهد شد.

قولنامه

در مواردی که خریدار و فروشنده قصد معامله‌ای را دارند، که هنوز مقدمات آن فراهم نشده است، قراردادی را می‌بندند و تعهد می‌کنند که معامله را با شرایط معین و در مهلت خاص انجام دهند؛ سندی را که در این باب تنظیم می‌شود وعده بیع و در زبان عرف قولنامه می‌نامند. قولنامه معمولاً دارای وجه التزام است.

مقررات مذکور در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

با توجه به تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام تغییراتی در اعتبار اسناد عادی به وجود آمده است.

برابر ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول: یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعوی اثبات یا تنفیذ معامله

ابطال سند رسمی مالکیت الزام به تنظیم سند رسمی خلع ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک، ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱ -دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داور است مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ اظهار نامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد. سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می گردد.

تبصره ۲ - میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.

تبصره ۳ -مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

تبصره ۴ -مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

تبصره ۵ - دعوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶ -مرجع قضائی در دعوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعوا را رد می کند.

به موجب ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول: دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع قولنامه مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند

درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی (۱۳۹۴/۴/۳۱) ارزش معاملاتی می باشد.

وظایف مشاورین املاک در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

به موجب ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول: دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۱- تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان وزارتخانه های دادگستری راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود

- ۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم تعیین شود.
- ۲- میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار باشد.

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثر گذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات) املاک در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالبهای مذکور را داشته باشند می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است. قانون گذار در مواد ۸ و ۹ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به بیان مسوولیت کیفری و انتظامی پرداخته است.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیر رسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند

رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام تقاضای مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات خالصه مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت بی اطلاع از معاملات معارض قبلی دارنده سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست.

با وجود این مدعی مذکور می تواند برای مطالبه قیمت مال غیر منقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالملاً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند یا عالملاً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا بدین مابقی خود رجوع کند. دادگاهها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیر منقول را در این موارد بپذیرند. راه اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می گردد.

تبصره ۱ - درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یو.تی. ام) ابنیه اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت از طریق سامانه ثنائی قوه قضائیه می باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی سازمان موظف است بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره ۲ - رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۲۰/۹/۱۳۹۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۲/۱۲/۱۳۸۸ هستند به استثنای موارد مذکور در تبصره (۳) این ماده بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می شود که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی شود در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

تبصره ۳ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی سازمان امور اراضی کشور مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یو.تی. ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی منابع طبیعی اراضی مستحدث و موات مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید در این صورت صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است. این متن در پایگاه خبری اختصار تولید شده است.

تبصره ۴ - وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاههای موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵ - شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می شود.

تبصره ۶ - چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیونهای ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد شهرداریها بخشداری ها و دهیاری ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه های قسمتهای اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمتهای اختصاصی و همچنین قسمتهای مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیونهای مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد. اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمتهای مشترک صادر نماید نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمتهای مشترک به موجب آیین نامه ای است که با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره ۷ - چنانچه در خصوص یک مال غیر منقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد صدور سند مالکیت برای آن مال غیر منقول بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیر منقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهیهای موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهیهای مذکور امکان پذیر است. بستنکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره ۸ - کلیه دستگاههای اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه موضوع این ماده در خصوص اموال غیر منقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاهها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی

به تخلفات اداری محکوم می شوند مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیر منقول و دستگاههای زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیر منقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالک بلاصاحب ارث بلاوارث اعراضی رها شده اموال غیر منقول غائبین مفقود الاثر، اموال غیر منقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل (۴۹) قانون اساسی جاری است.

آیین نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۹ - سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افزاز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۲۱/۱۱/۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام می شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی است.

تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

۱ - مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.

۲ - مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد. مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۳ - مالکیت مالک مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۴ - چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذیربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره ۱۰ - اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می توانند صرفاً در سامانه مذکور اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (۱) این قانون می شوند.

این سامانه باید به گونه ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل الیه اعلام و در سامانه درج شود:

۱ - کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت انجام شده باشد.

۲ - ادعای ثبت شده در سامانه توسط مراجع ذیصلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.

۳ - ادعای ثبت شده در سامانه در خصوص مال غیر منقول دارای سند حدنگار نباشد.

۴ - پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی- با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون به منتقل الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۱۱ - آیین نامه اجرائی این ماده و تبصره های (۱) و (۲) آن ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد همچنین آیین نامه های اجرائی تبصره های (۳) (۴) و (۶) این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

مقررات کیفری قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

برابر ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول: مراجع قضائی کمیسیونها شوراها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازاتهای تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ می شود.

تبصره - چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۹ قانون فوق الذکر در این خصوص بین می دارد: هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند به یکی از مجازاتهای تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

مسئولیت مشاورین املاک در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

برابر ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول: دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی نمی توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده با حکم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه ای معادل سه برابر آن به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی

دریافتی و جریمه ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیر الذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

مسئولیت مشاورین املاک در قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره بها

قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره بها مشتمل بر پانزده ماده که گزارش آن توسط کمیسیون عمران به صحن علنی تقدیم شده بود، پس از تصویب در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ دهم اردیبهشت ماه یکهزار و چهارصد و سه مجلس، در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

برابر ماده ۵ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها: یک تبصره به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات های مستقیم به شرح ذیل الحاق می گردد:

تبصره ۹-

۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به تکمیل سامانه های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات مغایر با اسناد رسمی (در صورت وجود) در سامانه های خود شود.

۲- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوط ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آنها ظرف یک ماه، حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعاوی تخلیه، مطالبه اجور معوقه و مطالبه اجرت المثل مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی، موجر را به تأدیه پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون به سازمان امور مالیاتی کشور اعلام نماید.

کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون و قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، در حکم اجاره است.

۳- در صورت انعقاد قرارداد توسط مشاورین املاک، عدم ثبت قرارداد یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، علاوه بر مسئولیت قانونی ناشی از عدم ثبت اطلاعات، مصداق کتمان درآمد و جریمه های متعلق به آن موضوع ماده (۱۹۲) این قانون و جریمه های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۶۱) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی می باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با متخلفان است. در مرتبه دوم تخلف، مجوز مشاور املاک متخلف، باطل می گردد.

به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهای مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاه های معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می باشد. مشاورین املاک و سکوهای که برخلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، اقدام آنها به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۵) قانون تعزیرات حکومتی مصوب

۲۳/۱۲/۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل يك ميليون (۰۰۰/۰۰۰/۱) ريال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار ایران منتهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به يك سال تعلیق فعالیت، شده و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت آنها ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شوند.

به موجب ماده ۷ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها: در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از سی درصد (۳۰٪) باشد، شورای عالی مسکن در صورت وجود مصلحت ملزمه با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره بها و قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر يك از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) تا صد درصد (۱۰۰٪) تورم عمومی سالانه اقدام نماید.

همچنین در مورد واحدهای مسکونی فاقد سابقه شناسه (کد) رهگیری اجاره در یک سال منتهی به زمان انعقاد قرارداد اجاره، میزان اجاره بهای این املاک، حداکثر معادل اجاره بهای کشف شده موضوع ماده (۸) این قانون یا حداکثر ده درصد (۱۰٪) بیشتر از ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم (هر کدام که بیشتر باشد) تعیین می‌شود. تا زمان شکل‌گیری سامانه موضوع ماده (۸) این قانون، ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم مبنای تعیین اجاره بها می‌باشد.

در صورتی که میزان اجاره بهای مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، طرفین قرارداد مکلف به رعایت درصدهای مذکور در این ماده نخواهند بود.

سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است دسترسی برخط سامانه موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

تبصره ۱- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط مرجع صالح، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به عنوان جریمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره بهای یک ماه (مشمول بر مبلغ اجاره بها و اجاره بهای عرفی بدل مبلغ قرض الحسنه)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

تبصره ۲- بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی کشور از طریق اتصال بر خط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور می‌باشند.

متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت يك سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

تبصره ۳ - حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط «سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» محاسبه و به صورت خودکار در قراردادهای و مبیعه نامه ها درج می شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاه های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

برابر ماده ۱۰ قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره بها: در راستای اجرای مواد (۱) و (۱۸) قانون جهش تولید مسکن و همچنین مواد (۱۰)، (۱۱) و (۱۵) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۷/۱۰/۱۳۸۲، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، دسترسی های برخط برای استعلامات ثبتی و ثبت هرگونه سند رسمی را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای سامانه های «ملی املاک و اسکان کشور» و «ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» وزارت راه و شهرسازی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی به منظور ثبت غیرحضوری سند توسط متعاملین و با رعایت اصل محرمانگی فراهم کند.

اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی انجام می شود.

وفق ماده ۱۴ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها: شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (۱۷) قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی بنگاه های مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور توقف فعالیت واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند. درآمدهای حاصل به خزانه داری کل کشور واریز می شود و پنجاه درصد (۵۰٪) از آن جهت ساماندهی بنگاه های مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه درصد (۵۰٪) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می گیرد.

طبق ماده ۱۵ قانون ساماندهی بازار زمین مسکن و اجاره بها وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخص های میزان رضایتمندی مشتریان، گزارش های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره های سه ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

